

**SUBSIDI KPR-RSH
PADA PERUMAHAN BUMI SUDIANG PERMAI,
MAKASSAR**

RINGKASAN TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota

**HERI MURNIATI
L4D 008 074**



**PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**SUBSIDI KPR-RSH
PADA PERUMAHAN BUMI SUDIANG PERMAI,
MAKASSAR**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Megister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh :

**HERI MURNIATI
L4D 008 074**

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 09 Februari 2010

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Februari 2010

Tim Penguji:

Wido Prananing Tyas, ST, MDP-Pembimbing
PM. Brotosunaryo, SE, MSP-Penguji I
Samsul Maarif, Sp, MT-Penguji II

Mengetahui
Ketua Program Studi
Program Studi Megister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Dr. Ir. Joesran Alie Syahbana, M.Sc

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila dalam Tesis saya ternyata ditemui duplikasi, jiplakan (plagiat) dari Tesis orang lain/Instansi lain maka saya bersedia melepaskan gelar Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab.

Semarang, Februari 2010

HERI MURNIATI

NIM L4D 008 070

Mahasuci Allah...yang menjadikan dilangit gugusan-gugusan bintang dan Dia menjadikan juga padanya matahari dan bulan bercahaya. Dan Dia (pula) yang menjadikan malam dan siang silih berganti bagi orang yang ingin mengambil pelajaran.....

(QS.Al Furqaan: 61-62)

Mahasuci Allah... Yang maha sempurna kuasanya dan maha luas ilmunya.....

Dan seandainya pohon-pohon di bumi menjadi pena dan laut menjadi tinta kemudian ditambah tujuh laut lagi setelah keringnya niscaya tidak akan habis-habisnya untuk menuliskan ilmu Allah (QS. Luqman: 27)

Kupersembahkan karya ini untuk Ayah, Ibu dan adik-adikku

Mungkin karya kecil ini belum bisa membalas segalanya

Tapi insyaallah karya kecil ini sebagai awal

Untuk mewujudkan itu semua

ABSTRAK

Program pembangunan Rumah sederhana sehat (RSH) merupakan salah satu upaya pemerintah untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), yang dalam pemenuhan kebutuhannya dilakukan melalui subsidi dengan fasilitas KPR. Fenomena empiris yang terjadi di lapangan menunjukkan banyak terjadi penyimpangan, yakni subsidi KPR-RSH lebih banyak dimanfaatkan oleh masyarakat berpenghasilan menengah keatas; banyaknya RSH yang sudah dibeli tetapi tidak ditempati oleh pemiliknya sebagai hanya investasi atau dikontrakkan; kecenderungan masyarakat berspekulasi dalam kepemilikan rumah; dan Masyarakat berpenghasilan rendah mengalami kesulitan dalam mengakses dan memanfaatkan subsidi KPR-RSH yang disediakan perbankan karena tidak memiliki penghasilan tetap. Hal tersebut menyebabkan pengadaan RSH tidak tepat sasaran, yaitu jatuh pada kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke atas. Lokasi penelitian yang akan diteliti adalah Perumahan Bumi Sudiang Permai pada blok D.

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam studi ini adalah untuk mengetahui ketepatan sasaran subsidi KPR dalam pengadaan rumah sederhana sehat bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan sasaran yang akan dicapai yaitu: mengidentifikasi karakteristik penghuni RSH tipe 21 dan tipe 36; mengetahui status kepemilikan RSH tipe 21 dan tipe 36; menganalisis ketepatan sasaran subsidi berdasarkan karakteristik penghuni RSH dan status kepemilikan RSH dan mengetahui faktor yang mempengaruhi ketepatan sasaran subsidi serta membandingkan ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH tipe 21 dan tipe 36 berdasarkan karakteristik dan status kepemilikan RSH.

Metode penelitian digunakan adalah metode kuantitatif-eksplanatori dengan teknis analisisnya adalah tabulasi silang (*Cross tab*) dengan teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua tahap (**two stage sampling**), yaitu sampel bertujuan (*purposive sampling*) dan *Stratified Purposive sampling*. Sampel bertujuan digunakan dalam pemilihan lokasi perumahan RSH yang dijadikan sampel. Sedangkan *Stratified Purposive sampling* digunakan untuk memilih responden yang didasarkan pada strata tipe rumah. Dari analisis ketepatan sasaran subsidi KPR dalam pengadaan RSH bagi MBR menunjukkan terpenuhinya kelompok target sasaran yang sesuai dengan Permenpera No.03/PERMEN/M/2007.

Pemberian subsidi KPR-RSH belum tepat sasaran, ini dapat dilihat masih banyaknya RSH yang dibeli oleh masyarakat berpenghasilan menengah keatas dengan memanfaatkan fasilitas subsidi, dengan cara tidak memberikan informasi yang akurat pada saat mengajukan KPR. Maka Pemerintah, perbankan, hanya harus lebih teliti dalam memberikan subsidi agar benar-benar sampai ke tangan yang berhak. Ketepatan sasaran juga dipengaruhi oleh tiga faktor antara lain: tingkat penghasilan, jenis pekerjaan dan tingkat pendidikan

Kata kunci: Subsidi KPR, Rumah sederhana sehat (RSH), Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

ABSTRACT

The development program of Health Simple House is one of the attempts of government to provide housing for lower income community which is to meet their needs through subsidy with KPR facility. Empirical phenomenon in the field shows that there is distortion that is the subsidy of KPR-RSH more utilized by medium to high income community; there are many RSH which has been bought without dwelling by the owner that has a function to be rented or infestation; the people tend to speculate the houses proprietary; and lower income community is difficult to access and utilize the facility of subsidy of KPR-RSH which has been provided by banking because of they have no fix income. The provision of KHS becomes fell wide of the mark because of these conditions that is the allocation for lower to higher income community. The research location is The Housing of Bumi Sudiang Permai of Blok D.

Purposes of the research are to know the right target of KPR subsidy in the provision of health simple houses for lower income community that is: to identify the inhabitant characteristics of RSH of type 21, type 36 and its development; to know the proprietary status of RSH of type 21 and type 36; to analyze the rightness of subsidy target according to the inhabitant characteristics of RSH and proprietary status and to know the influenced factors the rightness of subsidy target and also to compare the rightness of subsidy target of KPR-RSH of type 21 and type 36 according to the characteristic and RSH proprietary status.

The research uses a method of quantitative-explanatory with cross tab analysis technique by using sampling technique of two stage sampling that are purposive sampling and stratified purposive sampling. Purposive sampling is used to select the housing location of RSH who are being sample. The stratified purposive sampling is aimed to select the respondents according to the strata of house type. Based on the analysis of the rightness of KPR subsidy target in the provision of RSH for lower income community shows the fulfillment of target groups which is suitable of Permenpera Number 03/PERMEN/M/2007.

The subsidy facilitation of KPR-RSH is not on target, it is seen from the buying of RSH among medium to higher income community by utilizing subsidy facility without giving the accurate information while proposing KPR. Therefore the government and banking should be accurately in facilitating subsidy in order to attain on target. The rightness of target is influenced by three factors that are: income level, occupation type and education level.

Keywords : KPR subsidy, Health Simple Houses, Lower Income Community

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis haturkan kehadiran Allah SWT yang telah memberi petunjuk serta melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul: **"Subsidi KPR-RSH pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar"**, sebagai bagian dari Tugas akhir pada Magister Teknik Pembangunan Kota Program Pasca sarjana Universitas Diponegoro.

Dengan selesainya tesis ini, penulis mengucapkan terima kasih sedalam-dalamnya kepada:

1. Pihak NUSSP, yang telah memberi kesempatan pada penulis untuk melanjutkan studi di MTPWK.
2. Wido Prananing Tyas, ST, MDP, selaku Pembimbing, yang telah berkenan memberikan bimbingan; mendorong motivasi dan inovasi serta membuka wawasan penulis dalam penyusunan dan penulisan tesis.
3. PM. Brotosunaryo, SE, MSP, dan Samsul Maarif, Sp, MT, selaku penguji I dan II yang berkenan memberikan masukan dan membuka wawasan penulis dalam penyusunan tesis ini.
4. Para pengelola dan segenap dosen pengajar di Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota (MTPWK) Universitas Diponegoro Semarang, yang telah berkenan 'melimpahkan' ilmu pengetahuan pada penulis selama belajar disini.
5. Rekan-rekan Moduler MP4 khususnya Kelas C atas persahabatan; persaudaraan; kebersatuan dan kekompakan selama melaksanakan studi di MTPWK.
6. Bapak dan Ibu terkasih dan yang sangat penulis banggakan, atas doa, kasih sayang dan ketulusan yang selalu mendorong penulis untuk melanjutkan studi dan menyelesaikan tesis ini dengan penuh semangat dan kesabaran. Rasanya tidak akan pernah cukup bagi Bapak dan Ibu 'Hanya' dengan ucapan terima kasih dari penulis.
7. Adik-adik dan seluruh keluarga besar penulis, atas doa, kasih sayang, dan dorongannya selama ini.
8. Pihak Perum Perumnas Regional VII, Makassar, yang telah berkenan membantu dalam penyediaan data yang penulis butuhkan.
9. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari, tesis ini jauh dari sempurna tanpa tindak lanjut dari studi lain. Namun demikian, penulis tetap berharap hasil tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya perencanaan pembangunan kota yang terkait dengan masalah pengadaan RSH bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan bermanfaat bagi semua pihak yang terkait dengan pembangunan perumahan di kota Makassar.

Semarang, Februari 2010

PENULIS

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	4
1.3 Pertanyaan penelitian.....	5
1.4 Tujuan, sasaran dan manfaat Penelitian.....	5
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	6
1.6 Kerangka Pemikiran Penelitian.....	10
1.7 Pendekatan dan Metode Penelitian.....	12
1.7.1 Pendekatan dan metode Penelitian.....	12
1.7.2 Data Penelitian.....	12
1.7.3 Teknik Sampling.....	16
1.7.4 Teknik pengolahan dan penyajian data.....	18
1.7.5 Analisis Data.....	19
1.8 Keaslian Penelitian.....	23
1.9 Sistematika Pembahasan.....	24
 BAB II SUBSIDI KPR DALAM PENGADAAN RSH BAGI MBR	 27
2.1 Perumahan sebagai prioritas kehidupan.....	27
2.1.1 Konsep kebutuhan dasar.....	27
2.1.2 Kaitan kondisi ekonomi dengan skala prioritas kebutuhan rumah.....	29
2.1.3 Pengertian keterjangkauan.....	30
2.1.4 Karakteristik Sosial-Ekonomi terhadap Perumahan dan Permukiman.....	31
2.2 Pengadaan perumahan untuk MBR.....	33
2.2.1 Definisi MBR.....	34
2.2.2 Definisi rumah, perumahan, dan rumah sederhana sehat.....	35
2.2.3 Pengadaan Rumah Sederhana Sehat bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	37
2.3 Ketepatan subsidi KPR dalam pengadaan RSH bagi MBR....	39
2.4 Mekanisme perolehan kredit perumahan.....	41
2.5 Sumber dana pembiayaan perumahan.....	42

2.6 Sintesis Variabel ketepatan sasaran subsidi KPR dalam pengadaan RSH bagi MBR.....	43
BAB III GAMBARAN UMUM PENYEDIAAN PERUMAHAN DI KOTA MAKASSAR.....	45
3.1 Gambaran Umum Kota Makassar.....	45
3.2 Arahkan pengembangan perumahan di kota Makassar.....	49
3.3 Karakteristik Fisik, sosial dan ekonomi perumahan dan permukiman di kota Makassar.....	51
3.3.1 Status penguasaan bangunan tempat tinggal.....	51
3.3.2 Luas dan jenis lantai tempat tinggal.....	52
3.3.3 Jenis dinding bangunan tempat tinggal.....	53
3.3.4 Jenis atap bangunan tempat tinggal.....	53
3.4 Penyediaan perumahan di kota Makassar.....	54
3.4.1 Penyediaan perumahan oleh Perumnas.....	54
3.4.2 Perumahan Bumi Sudiang Permai.....	57
3.4.3 Kelompok sasaran subsidi KPR.....	60
3.4.4 Subsidi KPR-RSH bagi MBR.....	62
BAB IV ANALISA KETEPATAN SASARAN SUBSDI KPR-RSH PADA PERUMAHAN BUMI SUDIANG PERMAL.....	63
4.1 Karakteristik penghuni RSH	63
4.1.1 Karakteristik penghuni RSH tipe 21.....	63
4.1.1.1 Kelompok usia	63
4.1.1.2 Tingkat pendidikan.....	65
4.1.1.3 Jenis pekerjaan.....	66
4.1.1.4 Tingkat penghasilan.....	67
4.1.1.5 Tingkat lama bermukim.....	68
4.1.1.6 Tingkat jumlah penghuni.....	69
4.1.2 Karakteristik penghuni RSH tipe 36.....	72
4.1.2.1 Kelompok usia.....	72
4.1.2.2 Tingkat pendidikan.....	73
4.1.2.3 Jenis pekerjaan.....	74
4.1.2.4 Tingkat penghasilan keluarga.....	75
4.1.2.5 Tingkat lama bermukim.....	76
4.1.2.6 Tingkat jumlah penghuni.....	77
4.2 Status Kepemilikan RSH.....	80
4.2.1 Status RSH penghuni tipe 21.....	80
4.2.2 Status RSH penghuni tipe 36.....	81
4.2.3 Deskripsi RSH yang dikontrakkan /disewakan.....	82
4.2.4 Deskripsi RSH yang tidak dihuni/kosong.....	83
4.3 Analisis ketepatan sasaran subsidi.....	84
4.3.1 Analisis ketepatan sasaran subsidi RSH tipe 21.....	85
4.3.2 Analisa ketepatan sasaran subsidi RSH tipe 36.....	88
4.4 Faktor yang mempengaruhi ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH.....	92
4.4.1 Ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH tipe 21.....	93

4.4.2 Ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH tipe 36.....	97
4.5 Perbandingan komparatif ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH pada tipe 21 dan tipe 36.....	102
4.6 Ketepatan Sasaran Subsidi KPR-RSH pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar.....	105
BAB V PENUTUP.....	111
5.1 Kesimpulan.....	111
5.2 Rekomendasi.....	113
5.2.1 Rekomendasi tindak lanjut.....	113
5.2.2 Rekomendasi penelitian.....	116
DAFTAR PUSTAKA.....	117
LAMPIRAN.....	121

DAFTAR TABEL

TABEL I.1	: Data Penelitian.....	13
TABEL I.2	: Jumlah Populasi.....	16
TABEL I.3	: Jumlah sampel unit RSH.....	18
TABEL I.4	: Variabel terikat dan variabel bebas.....	20
TABEL I.5	: Keaslian Penelitian Subsidi KPR-RSH pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar.....	23
TABEL II.1	: Klasifikasi MBR menurut Kepmenpera 2007.....	35
TABEL II.2	: Sintesa variabel penelitian.....	43
TABEL III.1	: Luas kecamatan di kota Makassar.....	46
TABEL III.2	: Jumlah penduduk dirinci menurut kecamatan di kota Makassar.....	48
TABEL III.3	: Prosentase status penguasaan bangunan tempat tinggal di kota Makassar.....	51
TABEL III.4	: Prosentase rumah tangga menurut luas lantai di kota Makassar.....	52
TABEL III.5	: Prosentase rumah tangga menurut Jenis lantai di kota Makassar.....	53
TABEL III.6	: Prosentase rumah tangga menurut jenis dinding di kota Makassar.....	53
TABEL III.7	: Prosentase rumah tangga menurut jenis atap di kota Makassar.....	54
TABEL III.8	: Penyediaan perumahan oleh Perumnas Regional VII di kota Makassar.....	55
TABEL III.9	: Tahapan pengembangan perumahan Bumi Sudiang Permai.....	57
TABEL IV.1	: Pengelompokkan penghuni RSH tipe 21 berdasarkan kelompok usia	64
TABEL IV.2	: Pengelompokkan penghuni RSH tipe 21 berdasarkan Tingkat pendidikan	65
TABEL IV.3	: Pengelompokkan penghuni RSH tipe 21 berdasarkan Jenis pekerjaan....	66
TABEL IV.4	: Pengelompokkan penghuni RSH tipe 21 berdasarkan Tingkat pendapatan	68
TABEL IV.5	: Pengelompokkan penghuni RSH tipe 21 berdasarkan Lama bermukim.....	69
TABEL IV.6	: Pengelompokkan penghuni RSH tipe 21 berdasarkan Jumlah penghuni	70
TABEL IV.7	: Karakteristik penghuni RSH tipe 21 pada perumahan Bumi Sudiang Permai.....	72
TABEL IV.8	: Pengelompokkan penghuni RSH tipe 36 berdasarkan kelompok usia	72
TABEL IV.9	: Pengelompokkan penghuni RSH tipe 36 berdasarkan	

	Tingkat pendidikan	73
TABEL IV.10	: Pengelompokkan penghuni RSH tipe 36 berdasarkan Jenis pekerjaan.....	74
TABEL IV.11	: Pengelompokkan penghuni RSH tipe 36 berdasarkan Tingkat pendapatan	75
TABEL IV.12	: Pengelompokkan penghuni RSH tipe 36 berdasarkan Lama bermukim.....	76
TABEL IV.13	: Pengelompokkan penghuni RSH tipe 36 berdasarkan Jumlah penghuni	77
TABEL IV.14	: Karakteristik penghuni RSH tipe 36 pada perumahan Bumi Sudiang Permai.....	78
TABEL IV.15	: Pengelompokkan penghuni RSH tipe 21 menurut status RSH yang ditempati.....	80
TABEL IV.16	: Pengelompokkan penghuni RSH tipe 36 menurut status RSH yang ditempati.....	81
TABEL IV.17	: Kondisi responden ketika mengajukan KPR-RSH tipe 21	85
TABEL IV.18	: Kondisi responden ketika mengajukan KPR-RSH tipe 36	89
TABEL IV.19	: Hasil tabulasi silang dan uji <i>chi-square</i> ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH tipe 21.....	96
TABEL IV.20	: Hasil tabulasi silang dan uji <i>chi-square</i> ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH tipe 36.....	100
TABEL IV.21	: Perbandingan komparatif ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH pada tipe 21 dan tipe 36.....	103
TABEL IV.22	: Analisis Ketepatan Sasaran Subsidi KPR-RSH pada Perumahan Bumi sudiang Permai, Makassar.....	106

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1	: Peta lokasi penelitian.....	7
GAMBAR 1.2	: Peta perumahan Bumi Sudiang Permai.....	8
GAMBAR 1.3	: Peta lokasi penelitian.....	9
GAMBAR 1.4	: Kerangka pikir Penelitian.....	11
GAMBAR 1.5	: Kerangka analisis.....	22
GAMBAR 2.1	: Mobilitas tempat tinggal model Turner (1968).....	30
GAMBAR 2.2	: Hubungan kebijakan pemerintah dengan pengadaan perumahan bagi MBR.....	33
GAMBAR 3.1	: Peta administratif kota Makassar.....	45
GAMBAR 3.2	: Peta arahan rencana perkembangan perumahan dan permukiman di kota Makassar.....	50
GAMBAR 3.3	: Peta lokasi yang dikembangkan oleh Perum Perumnas Regional VII, Makassar	56
GAMBAR 3.4	: Kondisi RSH tipe 36.....	60
GAMBAR 3.5	: Kondisi RSH tipe 21.....	60
GAMBAR 3.6	: Prosedur teknis untuk pengambilan KPR.....	61
GAMBAR 4.1	: Diagram pengelompokkan penghuni RSH tipe 21 berdasarkan kelompok usia	64
GAMBAR 4.2	: Diagram pengelompokkan penghuni RSH tipe 21 berdasarkan Tingkat pendidikan	65
GAMBAR 4.3	: Diagram pengelompokkan penghuni RSH tipe 21 berdasarkan Jenis pekerjaan.....	66
GAMBAR 4.4	: Diagram pengelompokkan penghuni RSH tipe 21 berdasarkan Tingkat pendapatan.....	68
GAMBAR 4.5	: Diagram pengelompokkan penghuni RSH tipe 21 berdasarkan Lama bermukim.....	69
GAMBAR 4.6	: Diagram pengelompokkan penghuni RSH tipe 21 berdasarkan Jumlah penghuni	70
GAMBAR 4.7	: Diagram Karakteristik penghuni RSH tipe 21 pada perumahan Bumi Sudiang Permai.....	71
GAMBAR 4.8	: Diagram pengelompokkan penghuni RSH tipe 36 berdasarkan kelompok usia	72
GAMBAR 4.9	: Diagram pengelompokkan penghuni RSH tipe 36 berdasarkan Tingkat pendidikan.....	73
GAMBAR 4.10	: Diagram pengelompokkan penghuni RSH tipe 36 berdasarkan Jenis pekerjaan....	74
GAMBAR 4.11	: Diagram pengelompokkan penghuni RSH tipe 36 berdasarkan Tingkat pendapatan.....	76
GAMBAR 4.12	: Diagram pengelompokkan penghuni RSH tipe 36 berdasarkan Lama bermukim.....	77
GAMBAR 4.13	: Diagram pengelompokkan penghuni RSH tipe 36 berdasarkan Jumlah penghuni	78

GAMBAR 4.14	: Diagram Karakteristik penghuni RSH tipe 36 pada perumahan Bumi Sudiang Permai.....	79
GAMBAR 4.15	: Diagram pengelompokkan penghuni RSH tipe 21 menurut status RSH yang ditempati.....	81
GAMBAR 4.16	: Diagram pengelompokkan penghuni RSH tipe 36 menurut statu RSH yang ditempati.....	82
GAMBAR 4.17	: Kondisi RSH yang tidak ditempati/kosong.....	84
GAMBAR 4.18	: Diagram Kondisi responden ketika mengajukan KPR-RSH tipe 21.....	85
GAMBAR 4.19	: Diagram tingkat penghasilan responden RSH tipe 21.....	86
GAMBAR 4.20	: Ketepatan sasaran subsidi RSH tipe 21.....	87
GAMBAR 4.21	: Diagram Kondisi responden ketika mengajukan KPR-RSH tipe 36.....	89
GAMBAR 4.22	: Diagram tingkat penghasilan responden RSH tipe 36.....	90
GAMBAR 4.23	: Ketepatan sasaran subsidi RSH tipe 36.....	91
GAMBAR 4.24	: Skema pola hubungan yang mempengaruhi ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH.....	101
GAMBAR 4.25	: Ketepatan sasaran Subsidi KPR-RSH pada Perumahan Bumi Sudiang permai, Makassar.....	109

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A	:	PERMENPERA	121
LAMPIRAN B	:	FORM KUESIONER.....	137
LAMPIRAN C	:	REKAPITULASI HASIL KUESIONER.....	143
LAMPIRAN D	:	HASIL ANALISIS TABULASI SILANG.....	151

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Makassar sebagai salah satu wilayah terpadat di Indonesia bagian timur memiliki luas wilayah 175,77 km². Dengan jumlah penduduk sebesar 1.223.540 jiwa pada tahun 2006, maka kepadatan penduduk kota Makassar mencapai 35.000 jiwa/km². Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat sekitar 1.67% setiap tahunnya menyebabkan kebutuhan perumahan bagi masyarakat dari tahun ke tahun selalu mengalami peningkatan yang cukup pesat, sehingga menimbulkan permasalahan yang lebih kompleks diantaranya terbatasnya lahan perumahan terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Selain itu, terjadinya urbanisasi juga mengakibatkan munculnya lingkungan kumuh diperkotaan. Hal ini disebabkan karena harga tanah yang sangat tinggi, membuat masyarakat terutama yang berpenghasilan menengah ke bawah, mengalami kesulitan dalam mengakses lahan yang layak dan ideal untuk rumah.

Penyediaan perumahan bagi masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah tersebut perlu pemikiran serius dalam hal penyediaan lahan dan investasi dana yang besar. Kredit kepemilikan rumah menjadi salah satu alternatif untuk memenuhi kebutuhan mereka. Dengan adanya kredit ini merupakan bagian dari usaha perbankan dan juga program pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh rumah agar harga rumah dan suku bunga pinjaman cukup rendah.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Saat ini dikenal ada 2 jenis KPR antara lain: KPR subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa; pertama, subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah,

sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. Dan kedua, KPR non subsidi yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan. (www.bi.go.id).

Pelaksanaan pembiayaan dalam pengadaan rumah sederhana sehat (RSH) ini melibatkan beberapa stakeholder, diantaranya pemerintah, pengembang, lembaga keuangan (bank penyalur KPR) dan masyarakat. Peran pemerintah dalam pengadaan RSH salah satu dapat dilihat melalui subsidi baik berupa subsidi suku bunga maupun subsidi uang muka bagi masyarakat kelompok sasaran RSH. Sedangkan pengembang sendiri berperan sebagai pelaku penyedia perumahan kota, termasuk pengadaan RSH.

Tujuan utama memberikan KPR ini ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi kelompok sasaran. Kelompok sasaran RSH merupakan keluarga/rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah dan memiliki penghasilan paling banyak sebesar Rp. 2.500.000/bulan

Sejak beberapa tahun terakhir penyediaan rumah di kota Makassar disediakan oleh pengembang plat merah yaitu perumnas dan pengembang swasta yang menyediakan berbagai alternatif tipe rumah bagi mereka yang berpenghasilan menengah ke bawah. Salah satu perumahan yang dikembangkan oleh pihak perumnas adalah perumahan Bumi Sudiang Permai. Perumahan ini mulai dikembangkan pada tahun 1990 dengan luas lahan sekitar 67,93 ha yang diatasnya terbangun 4.325 unit rumah yang terdiri dari 13 blok. Perumahan Bumi Sudiang Permai dikembangkan melalui 2 (dua) Tahapan pembangunan yaitu pembangunan Tahap I pada tahun 1991 – 1999 terbangun 3.735 unit rumah dari berbagai tipe Rumah Sederhana (RS) seperti RS-36, RS-45, RS-54 dan RS-70, sedangkan Tahap II pada tahun 2000 – 2005 sekitar 350 unit terdiri dari tipe RSH-21 dan RSH-36; 150 unit terdiri dari tipe RS-36, RS-45 dan RS-54. Maka dalam penelitian ini akan difokuskan pada lokasi pengembangan Tahap II, karena merupakan pengembangan RSH terakhir yang dilakukan oleh pihak Perumnas dan

dapat memanfaatkan fasilitas subsidi KPR-RSH bagi masyarakat berpenghasilan. Pengembangan Tahap II untuk RSH terletak di blok D dan untuk rumah sederhana terletak di blok A.

Dalam pemilihan lokasi perumahan pihak perumnas memilih lokasi perumahan yang jauh dari pusat kota untuk mendapatkan lahan yang murah. Jauhnya lokasi tersebut menyebabkan kurangnya minat masyarakat untuk tinggal di perumahan tersebut. Hal ini diutarakan oleh pihak perumnas perumahan ini laku terjual sekitar 100% namun kenyataan dilapangan masih banyak rumah yang tidak ditempati, lebih banyak digunakan sebagai rumah kontrakan (untuk investasi).

Seiring dengan perkembangan kota, maka di sekitar lokasi tersebut telah dibangun asrama haji dan GOR Makassar. Hal ini menyebabkan harga rumah semakin melonjak karena lokasi yang dulunya jauh dari pusat kota sekarang dapat dijangkau dengan sarana angkutan kota yang dapat langsung masuk ke kompleks perumahan.

Pada dasarnya banyak hal yang perlu diperhatikan dalam ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH yang tujuannya untuk masyarakat berpenghasilan rendah tidak jatuh ke tangan orang-orang yang sebenarnya mampu, tetapi telah memanfaatkan fasilitas subsidi tersebut hanya karena melihat sisi ekonominya yaitu alat sebagai investasi dengan profit keuntungan yang lebih besar. Sehingga tujuan pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah masih belum dapat tercapai karena mereka memiliki posisi tawar yang rendah dalam pengadaan RSH, hal ini ditandai dengan kesulitan membayar baik dalam hal membayar uang muka maupun angsuran/cicilan per bulan akibat terbatasnya tingkat penghasilan. Oleh karena itu studi mengenai Subsidi KPR-RSH pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar menjadi penting untuk dilakukan agar dapat diketahui bahwa subsidi yang selama ini telah tepat bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dengan adanya studi ini maka kita dapat mengetahui ketepatan sasaran subsidi melalui fasilitas KPR dalam pengadaan RSH yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk keberlangsungan program pemerintah tersebut.

1.2 Perumusan masalah

Program pembangunan RSH merupakan salah satu upaya pemerintah untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi berpenghasilan rendah yang sebagian besar dari keseluruhan penduduk kota Makassar, maka pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan tersebut menyalurkan subsidi melalui fasilitas KPR. Fenomena empiris yang terjadi di lapangan menunjukkan banyak terjadi penyimpangan-penyimpangan yakni adanya RSH yang sudah dibeli tetapi tidak ditempati oleh pemiliknya hanya sebagai alat investasi dengan cara dikontrakkan atau tidak dihuni/kosong, ada juga yang dijual kembali dengan cara tunai atau over kredit dengan harga yang lebih tinggi, sehingga terindikasi bahwa sebagian pemilik RSH memiliki lebih dari satu RSH. Hal tersebut menyebabkan pengadaan RSH terkadang tidak tepat sasaran karena jatuh ke tangan kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke atas karena masyarakat berpenghasilan rendah memiliki kemampuan yang sangat terbatas dalam hal membayar cicilan/angsuran. Dengan terbatasnya penghasilan maka masyarakat berpenghasilan rendah memiliki posisi tawar yang rendah dalam persaingan mendapatkan perumahan, sehingga sering kalah bersaing dengan masyarakat berpenghasilan menengah ke atas. Selain itu masyarakat juga kesulitan dalam keterbatasan akses untuk memanfaatkan fasilitas KPR yang disediakan oleh perbankan karena perbankan tidak mau mengambil resiko kredit macet.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa masih terdapat permasalahan dalam subsidi KPR-RSH bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota Makassar, yakni:

- a. Kecenderungan subsidi dimanfaatkan oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke atas
- b. Banyaknya RSH yang tidak ditempati (kosong) dan disewakan/dikontrakkan kepada pihak lain.
- c. Kecenderungan masyarakat berspekulasi dalam kepemilikan rumah
- d. Masyarakat berpenghasilan rendah mengalami kesulitan dalam mengakses dan memanfaatkan subsidi KPR-RSH yang disediakan perbankan karena tidak memiliki penghasilan tetap.

I.3 Pertanyaan Penelitian

Untuk mengetahui ketepatan sasaran yang berhak mendapatkan subsidi KPR dalam pengadaan RSH, maka disusunlah beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut:

- a. Bagaimana profil konsumen RSH yang telah memanfaatkan fasilitas subsidi KPR-RSH?
- b. Bagaimana status kepemilikan RSH, ditempati; kosong/tidak dihuni; atau dikontrakkan/disewakan?
- c. Bagaimana kondisi konsumen RSH ketika mengajukan KPR, telah memiliki rumah atau belum memiliki rumah?

Dari pertanyaan-pertanyaan penelitian tersebut, maka peneliti merumuskan pertanyaan penelitian yang dijawab dalam penelitian ini yakni: Bagaimanakah sasaran pemberian subsidi KPR-RSH pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar.

1.4 Tujuan, sasaran dan manfaat penelitian

1.4.1 Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui ketepatan sasaran subsidi KPR dalam pengadaan Rumah Sederhana Sehat bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Perumahan Sudiang Permai, Makassar.

1.4.2 Sasaran

Untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan, maka sasaran yang harus dilakukan sebagai berikut:

- a. Mengidentifikasi karakteristik penghuni RSH tipe 21 dan tipe 36 yang mendapatkan subsidi KPR-RSH.
- b. Mengetahui status kepemilikan RSH tipe 21 dan tipe 36.
- c. Menganalisis ketepatan sasaran subsidi berdasarkan karakteristik dan status kepemilikan penghuni RSH tipe 21 dan tipe 36.
- d. Mengetahui faktor yang dapat mempengaruhi ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH

- e. Membandingkan ketepatan sasaran subsidi pada RSH tipe 21 dan tipe 36 berdasarkan karakteristik dan status kepemilikan RSH.

1.4.3 Manfaat Studi

Studi ini dilakukan untuk mengetahui ketepatan subsidi KPR dalam pengadaan rumah sederhana sehat (RSH) bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) pada perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar. Ketepatan sasaran subsidi dalam pengadaan rumah sederhana sehat kota Makassar dapat dijadikan pertimbangan maupun evaluasi dalam menentukan keberlanjutan program pemberian subsidi KPR dalam pengadaan rumah sederhana sehat bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini terdiri atas ruang lingkup materi dan wilayah. Ruang lingkup materi bertujuan membatasi materi pembahasan yang berkaitan dengan identifikasi wilayah, sedangkan ruang lingkup wilayah berusaha membatasi lingkup wilayah kajian.

1.5.1 Ruang Lingkup Materi

Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah Penghuni yang menempati RSH tersebut yang status kepemilikan rumahnya adalah milik sendiri bukan mengontrak/menyewa dari orang lain, RSH yang mendapatkan subsidi adalah tipe 21 dan tipe 36. Penelitian ini berupaya untuk menggali secara lebih mendalam aspek-aspek yang mencakup mengenai ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH.

Ruang lingkup materi yang akan dibahas adalah aspek-aspek yang akan dikaji dalam penelitian. Aspek-aspek tersebut dibatasi pada:

1. Tinjauan karakteristik penghuni, yang meliputi: 1) Status penghuni, 2) Jenis pekerjaan, 3) Tingkat pendidikan, 4) Besaran pendapatan, 5) Jumlah anggota keluarga. Aspek ini dikaji untuk mengetahui profil konsumen RSH yang telah memanfaatkan fasilitas subsidi KPR-RSH;

2. Tinjauan hal-hal mengenai subsidi KPR dalam pengadaan RSH bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagai bahan untuk melakukan analisis lebih lanjut terhadap pertanyaan penelitian;
3. Penelitian dilakukan dengan menggunakan pendekatan positivistik-rasionalistik dengan metode kuantitatif eksplanatori.

1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Perumahan Bumi Sudiang Permai merupakan perumahan yang dikembangkan oleh perum Perumnas yang terletak di kelurahan sudiang, kecamatan Biringkanaya. Terdiri dari 2 tahapan pengembangan, Tahap I antara tahun 1991-1999 dan tahap II antara tahun 2000-2005. Maka lokasi yang akan diteliti adalah lokasi pengembangan tahap II yang terdiri dari rumah sederhana sehat sebanyak 350 yang terletak di blok D. Karena lokasi tersebut merupakan satu-satunya lokasi pengembangan RSH pada perumahan Bumi Sudiang Permai dan merupakan pengembangan terakhir yang dilakukan oleh pihak Perumnas dalam sepuluh tahun terakhir terkait pengadaan RSH bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota Makassar, yang dalam mengadaannya memanfaatkan fasilitas subsidi KPR-RSH.



Sumber: Google Map, 2010

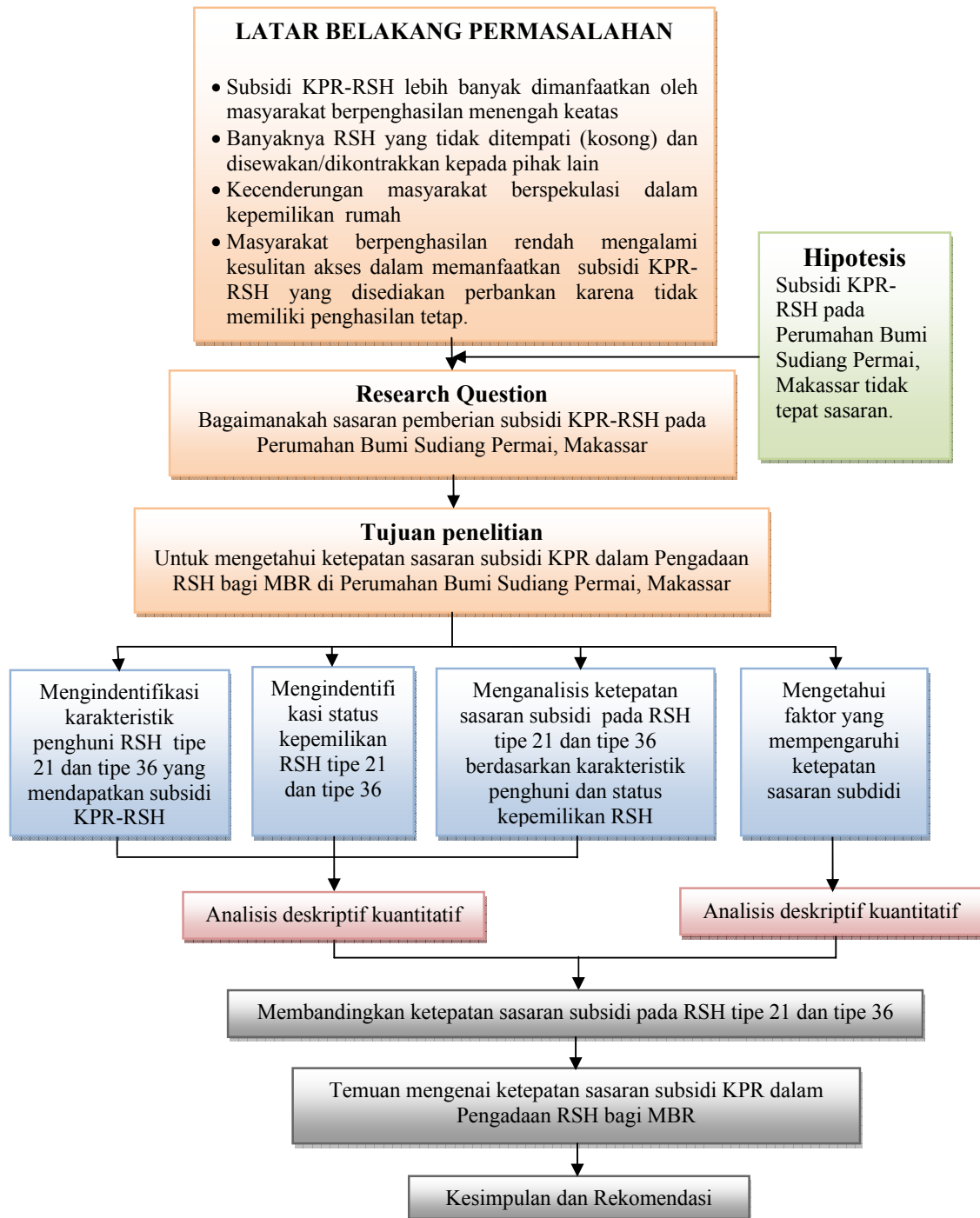
GAMBAR 1.1
PETA LOKASI PENELITIAN

1.6 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran studi ini didasari adanya fenomena peningkatan jumlah penduduk yang terjadi tiap tahunnya di Kota Makassar. Seiring peningkatan jumlah penduduk di kota Makassar, maka meningkat pula kebutuhan perumahan di kota Makassar. Terkait dengan posisi perumahan sebagai kebutuhan dasar manusia, maka perlu upaya pemenuhan terhadap kebutuhan perumahan.

Sebagian penduduk Kota Makassar merupakan penduduk berpenghasilan rendah, yang salah satu upaya pemenuhan perumahannya melalui pemanfaatan fasilitas KPR bersubsidi untuk pengadaan RSH. Salah satu perumahan yang memanfaatkan fasilitas KPR bersubsidi adalah Pembangunan RSH pada Perumahan Bumi Sudiang Permai yang dikembangkan oleh pihak Perumnas, adapun RSH yang mendapatkan subsidi adalah unit rumah tipe 21 dan tipe 36. Namun pada kenyataannya masih terdapat penyimpangan dalam pemberian subsidi tersebut seperti: subsidi KPR-RSH yang lebih banyak dimanfaatkan oleh masyarakat berpenghasilan menengah keatas; Banyaknya RSH yang tidak ditempati (kosong) dan disewakan/dikontrakkan kepada pihak lain; kecenderungan masyarakat berspekulasi dalam hal kepemilikan rumah; serta masyarakat berpenghasilan rendah kesulitan dalam mengakses dan memanfaatkan subsidi KPR-RSH yang disediakan perbankan karena tidak memiliki penghasilan tetap. Sehingga yang menjadi pertanyaan penelitian yaitu bagaimanakah sasaran pemberian subsidi KPR-RSH pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar. Oleh karena itu, studi ini bertujuan untuk mengetahui ketepatan sasaran subsidi KPR dalam pengadaan RSH bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar.

Langkah pertama yang dilakukan dalam studi ini yaitu mengidentifikasi karakteristik sosial ekonomi penghuni RSH tipe 21 dan tipe 36, mengidentifikasi status kepemilikan RSH tipe 21 dan tipe 36, Menganalisis ketepatan sasaran subsidi KPR berdasarkan karakteristik penghuni dan status kepemilikan RSH tipe 21 dan tipe 36 dan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi ketepatan sasaran selanjutnya membandingkan ketepatan sasaran subsidi pada RSH tipe 21 dan tipe 36 berdasarkan karakteristik dan status kepemilikan RSH.



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2010

GAMBAR 1.4
KERANGKA PIKIR PENELITIAN

1.7 Pendekatan dan Metode Penelitian

1.7.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan rasionalistik yang didasari logika sebagai dasar penelitian. Pendekatan rasionalistik berorientasi pada upaya memahami fenomena secara menyeluruh yang mengarah pada pencarian esensi dan kesimpulan dengan mengungkap makna dan interpretasi terhadap pemahaman obyek yang diteliti (Danim, 2002:9). Pendekatan ini dipilih sebagai alat untuk menjawab pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan dengan mempertimbangkan beberapa karakteristik pendekatan kuantitatif. Dalam Muhadjir N. (1992:88) dijelaskan bahwa pendekatan rasionalistik menuntut sifat holistik, objek diteliti tanpa dilepaskan dari konteksnya.

1.7.2 Data Penelitian

Data merupakan sejumlah informasi yang dapat memberikan gambaran tentang suatu keadaan (Sugiarto & Siagian 2006:12). Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan (Nasir, 2003:174). Kebutuhan data primer akan diperoleh secara langsung dari sumbernya atau responden dengan menggunakan kuesioner dengan daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu baik pertanyaan tertutup maupun terbuka.

Data yang di ambil adalah data yang mendukung pencapaian tujuan penelitian tentang ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Responden adalah warga di kawasan perumahan Bumi Sudiang Permai yang telah memanfaatkan fasilitas KPR bersubsidi. Sedangkan data-data sekunder diperoleh dari instansi terkait dan juga media elektronik seperti internet berdasarkan kebutuhan data yang diperlukan. Kebutuhan data selengkapnya disajikan dalam Tabel I.1

TABEL I.1
DATA PENELITIAN

Tujuan	Sasaran	Analisis	Kebutuhan Data	Bentuk Data	Sumber Data	Tahun
Mengetahui ketepatan sasaran subsidi KPR dalam pengadaan RSH bagi MBR	Mengidentifikasi karakteristik penghuni RSH tipe 21 dan tipe 36 dan pengembangannya.	Deskriptif	Karakteristik penghuni RSH tipe 21 dan tipe 36 dan pengembangannya	<ul style="list-style-type: none"> - Status penghuni - Lama bermukim - Pekerjaan - Usia - Tingkat pendidikan - Pendapatan - Jumlah anggota keluarga 	<ul style="list-style-type: none"> - Kuesioner - Kuesioner - Kuesioner - Kuesioner - Kuesioner - Kuesioner - Kuesioner 	
	Mengidentifikasi status kepemilikan RSH tipe 21 dan tipe 36	Deskriptif	Status kepemilikan rumah	<ul style="list-style-type: none"> - Dihuni - Tidak di huni - Dikontrakkan/investasi 	<ul style="list-style-type: none"> - Kuesioner - Kuesioner - Kuesioner 	
	Menganalisis ketepatan sasaran subsidi berdasarkan karakteristik dan status kepemilikan penghuni RSH tipe 21 dan tipe 36	Deskriptif	<ul style="list-style-type: none"> - Status kepemilikan - Kelompok sasaran 	<ul style="list-style-type: none"> - Dihuni - Disewakan/dikontrakkan - Kondisi ketika mengajukan KPR-RSH - Kelompok target sasaran 	<ul style="list-style-type: none"> - Kuesioner - Kuesioner - Kuesioner - Kuesioner 	

Bersambung.....

Lanjutan

Tujuan	Sasaran	Analisis	Kebutuhan Data	Bentuk Data	Sumber Data	Tahun
Mengetahui ketepatan sasaran subsidi KPR dalam pengadaan RSH bagi MBR	Mengetahui faktor yang mempengaruhi ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH	Tabulasi Silang (<i>Crosstab</i>)	- Karakteristik penghuni	- Jenis Pekerjaan - Tingkat pendidikan - Tingkat pendapatan - Usia - Jumlah penghuni	- Kuesioner - Kuesioner - Kuesioner - Kuesioner	
			- Kelompok sasaran	- Kondisi ketika mengajukan KPR-RSH - Kelompok target sasaran	- Kuesioner - Kuesioner	
	Membandingkan ketepatan sasaran subsidi pada RSH tipe 21 dan tipe 36 berdasarkan karakteristik dan status kepemilikan RSH.	Deskriptif komparatif	- Karakteristik penghuni	- Jenis Pekerjaan - Tingkat pendidikan - Tingkat pendapatan - Usia - Jumlah penghuni	- Kuesioner - Kuesioner - Kuesioner - Kuesioner	
			- Status kepemilikan	- Dihuni - Disewakan/dikontrakkan	- Kuesioner - Kuesioner	
			- Kelompok sasaran	- Kondisi ketika mengajukan KPR-RSH - Kelompok target sasaran	- Kuesioner - Kuesioner	

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Teknik Pengumpulan Data

Tahap pengumpulan data yang dimaksudkan untuk mendapatkan data yang dibutuhkan sebagai bahan masukan untuk tahap analisis berikutnya. Dalam pengumpulan data terdapat 2 (dua) cara pengumpulan data yaitu:

1. Pengumpulan data primer

Data primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama baik individu atau kelompok. Survei dan pengumpulan data primer dilakukan untuk mendapatkan data yang tidak didapatkan dari data sekunder, sekaligus membuktikan antara data sekunder dengan kondisi nyata di lapangan. Survei dan pengumpulan data primer dilakukan dengan pengamatan langsung di lapangan dengan melakukan kuesioner dan wawancara.

a. Wawancara, merupakan cara untuk mengumpulkan informasi yang tidak mungkin diperoleh melalui observasi. Melalui teknik ini peneliti mendapatkan informasi yang mendalam karena beberapa hal, antara lain :

- Peneliti dapat menjelaskan pertanyaan yang tidak dimengerti oleh responden;
- Peneliti dapat mengajukan pertanyaan susulan (*follow up question*);
- Responden cenderung menjawab apabila diberi pertanyaan;

Responden dapat menceritakan sesuatu yang terjadi di masa lampau dan masa mendatang

b. Kuesioner, dilakukan dengan membuat daftar pertanyaan yang terperinci dan lengkap. Keterangan–keterangan yang diperoleh dengan mengisi daftar pertanyaan, dapat dilihat dari segi siapa yang memberikan keterangan atau mengisi pertanyaan tersebut. Kalau yang memberikan atau mengisi daftar pertanyaan adalah responden sendiri, maka itu disebut kuesioner.

2. Pengumpulan data sekunder

Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau pihak lain, misalnya: dalam bentuk tabel dan diagram (Nurhadi, 2003: 105). Data sekunder ini dapat diperoleh dari dokumen resmi instansi yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

1.7.3 Teknik *Sampling*

a. Jumlah Populasi

Populasi dalam penelitian ini yaitu RSH tipe 21 dan tipe 36 yang dikembangkan oleh Perumnas pada pengembangan tahap II dalam kurun waktu tahun 2000-2005 yang terdiri dari 350 unit yang terletak di blok D. RSH tipe 21 dan tipe 36 merupakan tipe unit rumah yang dalam pengadaannya dapat memanfaatkan fasilitas KPR bersubsidi yang telah diprogram oleh pemerintah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Populasi yang dijadikan sampel yaitu sebagai berikut:

TABEL I.2
JUMLAH POPULASI

Perumahan	Lokasi	Tipe	Populasi
Bumi Sudiang Permai	Kel. Sudiang	Tipe 21 Tipe 36	150 200
Jumlah			350

Sumber: Olahan penulis, 2010

b. Jumlah sampel

Jumlah yang dipilih bergantung kepada tujuan penelitian, pengetahuan tentang populasi, kesediaan menjadi sampel, jumlah biaya, besar populasi dan fasilitas yang tersedia (Nasution, 2008: 105). Untuk menentukan jumlah sampel digunakan fungsi matematis (Kartono, 1996:156):

$$n = \frac{N}{(Nd^2+1)}$$

Dimana n = Jumlah sampel
 N = Jumlah populasi
 d = derajat kecemasan

Jumlah populasi unit RSH tipe 21 dan tipe 36 yang akan diteliti berdasarkan Tabel 4.1 adalah 350 unit. Dengan penentuan nilai kecemasan 5%,

hal ini mengandung pengertian bahwa sampel akan mempunyai kepercayaan sebesar 95%. Dengan berdasarkan hal tersebut, maka dapat ditentukan jumlah sampel sebagai berikut:

$$n = \frac{350}{(350(0.05)^2+1)} = 186,67 \approx 187 \text{ Sampel}$$

Dari perhitungan diatas diperoleh jumlah sampel yang dibutuhkan untuk studi penelitian ini sebanyak 187 sampel.

c. Teknik Pemilihan Sampel

Teknik sampling merupakan suatu teknik pemilihan sampel untuk mendapatkan data dan informasi mengenai populasi yang diteliti. Teknik *sampling* yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua tahap (*two stage sampling*), yaitu:

- Pada proses pemilihan lokasi penelitian

Pada proses pemilihan lokasi penelitian digunakan sampel bertujuan (*purposive sampling*). Hal ini bertujuan untuk lebih menggali informasi yang didapat dari responden mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penelitian (Neuman, 2000: 198). Alasan penggunaan sampel bertujuan yaitu:

- Dengan bentuk sampel bertujuan, akan diperoleh lokasi penelitian yang berupa kawasan perumahan yang dikembangkan oleh Perumnas pada sepuluh tahun terakhir yaitu Perumahan Bumi Sudiang Permai.
- Dengan bentuk sampel bertujuan akan diperoleh bahwa pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, yang berhak mendapatkan subsidi KPR adalah tipe jenis RSH. Sedangkan unit RSH hanya dibangun pada lokasi Blok D.

- Pada pemilihan responden

Pada pemilihan responden digunakan *Stratified Purposive Sampling*. Penentuan sampel yang berdasarkan pertimbangan peneliti dengan tujuan tertentu yaitu sampel di Perumahan Bumi Sudiang Permai yang telah menggunakan Fasilitas KPR-RSH dengan mengambil sampel secara proporsional berdasarkan strata tipe unit RSH antara tipe 21 dan tipe 36, namun tidak dipilih secara acak melainkan secara *Accidental*/kebetulan saja, yang artinya sampel dipilih berdasarkan

faktor spontanitas, siapa saja yang secara tidak sengaja bertemu dengan peneliti dan sesuai dengan tujuan penelitian.

Sampel dilakukan pada masing-masing unit RSH tipe 21 dan tipe 36 secara proporsional berdasarkan jumlah populasinya di masing-masing unit RSH. Berdasarkan hal tersebut maka sampel dalam penelitian ini yaitu:

a. RSH tipe 21,
$$n = \frac{150}{350} \times 187 = 80,14 \approx 80 \text{ sampel}$$

b. RSH tipe 36,
$$n = \frac{200}{350} \times 187 = 106,86 \approx 107 \text{ sampel}$$

Untuk mengetahui lebih jelas mengenai jumlah dan sebaran sampel pada unit RSH tipe 21 dan 36 perumahan Bumi Sudiang Permai yang dapat diteliti pada tabel berikut:

TABEL I.3
JUMLAH SAMPEL UNIT RSH

Perumahan	Lokasi	Tipe	Populasi	Sampel
Bumi Sudiang Permai	Kel. Sudiang	Tipe 21 Tipe 36	150 200	80 107
Jumlah			350	187

Sumber: Olahan penulis, 2010

1.7.4 Teknik Pengolahan dan Penyajian data

1.7.4.1 Teknik Pengolahan data

Dari yang telah diperoleh akan dilakukan pengolahan dengan cara deskriptif, yaitu dengan mendeskripsikan dan menggambarkan data yang telah terkumpul dan pada akhirnya dapat ditafsirkan serta dapat disimpulkan. Dalam pengolahan data, ada beberapa tahapan yang akan dilakukan, yaitu :

- *Editing*, merupakan tahap awal yang dilakukan dalam rangka pemilihan data yang dibutuhkan.

- *Klasifikasi*, merupakan tahapan pemisahan data berdasarkan analisis yang akan dilaksanakan.
- *Analisis*, merupakan tahapan penilaian secara kualitatif terhadap data yang ada.

1.7.4.2 Teknik Penyajian Data

Dari data yang sudah diperoleh dan dipilah untuk menjadi data yang bisa dianalisis, maka data tersebut dapat disajikan dalam beberapa bentuk, antara lain :

- Secara deskriptif, terutama untuk data yang berkaitan dengan ketepatan sasaran subsidi KPR dalam pengadaan RSH bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- Menampilkan foto–foto yang diperoleh pada objek penelitian dan relevan dengan substansi penelitian.

1.7.5 Analisis Data

1.7.5.1 Metode dan Teknik Analisis

Metode yang digunakan adalah metode kuantitatif untuk mencapai tujuan penelitian. Salah satu tujuan dari metode penelitian kuantitatif adalah mencari pola hubungan antara dua variabel atau lebih. Selanjutnya, metode analisis pada penelitian ini menggunakan metode deskriptif statistik yang menganalisis data numerik dalam menjelaskan variabel. Tujuan dari penelitian deskriptif adalah untuk menggambarkan sifat suatu keadaan yang sementara berjalan pada saat penelitian dilakukan, dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu. Penelitian deskriptif salah satunya adalah meliputi penelitian yang mencari hubungan antara dua variabel atau lebih (Sukandarrumidi, 2004 : 104).

Dalam hal ini dilakukan analisis serta menyajikan data dan fakta yang sudah terolah beserta penafsirannya. Menurut Whitney dalam Nazir (2005) penelitian deskriptif adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat. Metode deskriptif dapat membantu peneliti dalam melaksanakan analisis, tidak hanya memberikan gambaran terhadap fenomena tetapi juga menerangkan sebab akibat, membuat prediksi serta mendapatkan implikasi dari suatu permasalahan yang terjadi. Metode analisis deskriptif bersifat uraian atau penjelasan dengan

membuat tabel atau grafik, mengelompokkan serta menganalisa data berdasarkan pada hasil jawaban kuesioner yang diperoleh.

Untuk mengkaji keterkaitan antar data, alat analisis yang digunakan analisis statistik tabulasi silang (*crosstab*), dengan menggunakan uji *Chi-Square*.

Hasil survey primer yang dilakukan dilapangan dianalisis dengan menggunakan model tabulasi silang (*cross tabulation*), sebagai alat bantu untuk menampilkan frekuensi dari variabel-variabel yang berkaitan dengan ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH pada perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar. Prosedur tabulasi silang digunakan untuk menghitung kasus yang mempunyai nilai-nilai kombinasi nilai-nilai yang berbeda dari dua variabel atau lebih, (Umar dalam Yusminar, 2001: 112). Perhitungan dalam analisis tabulasi silang ini menggunakan program SPSS. Adapapun variabel yang diteliti dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

TABEL I.4
VARIABEL TERIKAT DAN VARIABEL BEBAS

No.	Variabel Terikat (<i>Dependent Variables</i>) Ketepatan sasaran subsidi	Variabel Bebas (<i>Dependent Variables</i>)
1.	Kondisi ketika mengajukan KPR	- Tingkat Usia - Tingkat pendapatan keluarga
2.	Kelompok target sasaran	- Tingkat Pekerjaan - Tingkat pendidikan - Lama bermukim - Jumlah penghuni

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2009

Untuk menguji hubungan antar variabel baris dan kolom dalam digunakan uji *Chi-Square*. Dalam studi ini tingkat signifikansi (Significant Level) adalah lebih kecil 0,05 sehingga tingkat kepercayaan hasil analisis adalah 95%.

Dalam membuat tabel untuk analisa tabulasi silang, maka syarat kategorisasi harus dipenuhi. Analisis tabulasi silang, selain frekuensi terjadinya fenomena, juga dimasukkan persentasi terjadinya hal yang ingin dipecahkan.

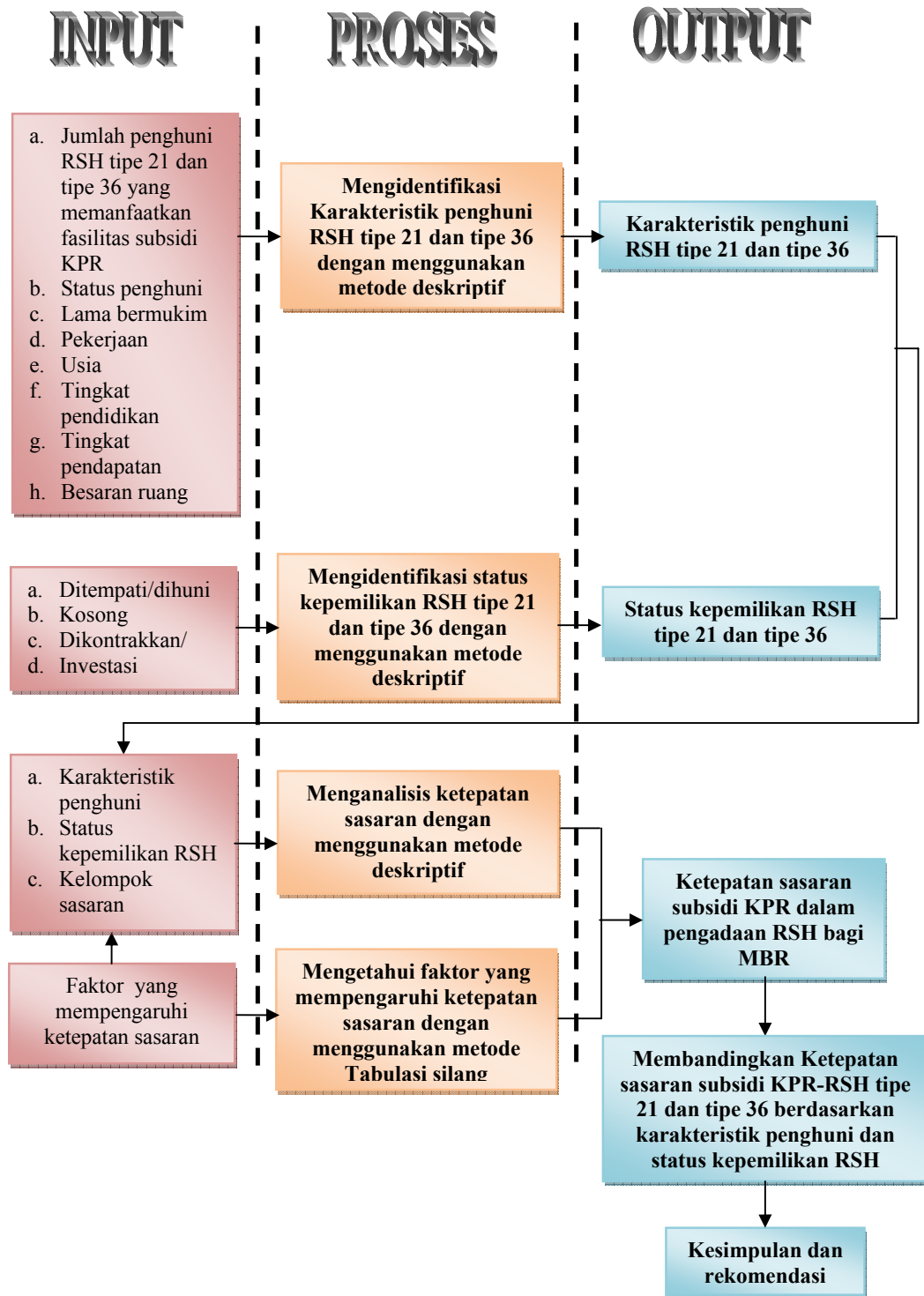
1.7.5.1 Kerangka analisis

Kerangka analisis dibuat dengan tujuan untuk mengorganisasikan, mengelompokkan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sesuai dengan kebutuhan. Proses mengelola data akan dijadikan informasi untuk mencapai tujuan penelitian. Kerangka analisis penelitian ini terdiri dari tiga bagian utama yaitu input; berdasarkan sasaran penelitian dan variabel yang didapatkan dari sintesis variabel serta ruang lingkup materi, proses; metode penelitian yang digunakan, serta *out put*; hasil analisis yang diharapkan. Sesuai dengan sasaran penelitian, ada tiga analisis yang dilakukan pada penelitian ini.

Berdasarkan kerangka analisis penelitian dapat digambarkan bahwa dalam penelitian ini, hal yang pertama kali dilakukan setelah proses pengumpulan data selesai dilaksanakan adalah mengidentifikasi karakteristik penghuni RSH tipe 21 dan tipe 36 di lokasi penelitian perumahan Bumi Sudiang Permai. Metode yang dipakai adalah metode deskriptif yaitu dengan menggambarkan dan mengidentifikasi data-data yang ada kemudian melakukan penafsiran serta menarik kesimpulan. Tahap kedua adalah mengidentifikasi status kepemilikan RSH tipe 21 dan tipe 36. Sama dengan analisis pertama, metode yang dipakai adalah metode deskriptif.

Tahap ketiga adalah dengan memadukan hasil dari identifikasi pertama dan identifikasi kedua untuk menganalisis ketepatan sasaran subsidi. Pada tahap ini metode yang digunakan adalah metode deskriptif. Tahap keempat adalah dengan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi ketepatan sasaran dengan metode deskriptif dengan teknik tabulasi silang (*cross tabulation*). Metode tabulasi silang adalah suatu metode untuk mentabulasikan beberapa variabel berbeda ke dalam sebuah matriks.

Dari hasil analisis ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH kemudian membandingkan secara komparatif ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH tipe 21 dan 36 berdasarkan karakteristik penghuni dan status kepemilikan RSH tipe 21 dan tipe 36 dengan menggunakan metode deskriptif komparatif



Sumber : Hasil analisis penulis, 2010

GAMBAR 1.5
KERANGKA ANALISIS PENELITIAN

1.8 Keaslian Penelitian

Studi ini dilakukan untuk mengetahui ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH pada perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar. Dalam melakukan penelitian ini, penulis juga membandingkan dengan beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya sebagai bahan pertimbangan serta pendukung dalam melakukan penelitian. Sampai saat ini penelitian mengenai pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah telah banyak dilakukan. Berikut ini merupakan beberapa penelitian yang terkait dengan penelitian yang akan dilakukan.

TABEL I.5
KEASLIAN PENELITIAN SUBSIDI KPR-RSH PADA
PERUMAHAN BUMI SUDIANG PERMAI, MAKASSAR

No.	Peneliti	Judul	Materi Penelitian	Lokasi	Hasil Penelitian
1.	Loes Irene	Studi Komparasi Alternatif Sumber Pembiayaan Pengadaan RS/RSS di Wilayah Pengembangan Jabotabek	Pengidentifikasian dan komparasi terhadap alternatif sumber pembiayaan pengadaan RS/RSS	Jabotabek, 1999	Alternatif yang paling sesuai sebagai sumber pembiayaan pengadaan RS/RSS adalah pengadaan tabungan perumahan pegawai dijadikan sumber dana bagi lembaga SMF di pasar modal
2.	Jojok Soetjipto	Studi Analisa Kebijakan KPR BTN dalam Pengadaan RSH	Mengevaluasi kebijakan KPR BTN dalam pengadaan RSH	Surabaya dan sekitarnya, 2000	Terjadinya penyimpangan dan ketidaksesuaian dengan konsep pemberian subsidi KPR BTN berdasarkan tanggapan penghuni terhadap prasarana, fasilitas dan kondisi fisik bangunan, dan daya beli masyarakat terhadap harga RSH
3.	Yusminar	Analisis Pasar Perumahan di Kota Semarang	Tingkat pendapatan Kota Semarang dan tipe rumah	Semarang, 2002	Terdapat keterkaitan antara tingkat pendapatan dengan pasar perumahan
4.	Erma Kusumaningsih	Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang	Pengidentifikasian sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang dan analisis terhadap sistem tersebut berdasar kriteria yang ditetapkan	Semarang, 2005	Tingkat efektivitas system pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang

Bersambung.....

Lanjutan.....

No.	Peneliti	Judul	Materi Penelitian	Lokasi	Hasil Penelitian
5.	Heri Murniati	Subsidi KPR-RSH pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar	Mengetahui ketepatan sasaran subsidi KPR dalam pengadaan RSH bagi MBR pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar	Makassar, 2010	Pemberian subsidi KPR-RSH telah tepat sasaran, tetapi masih belum optimal dan Ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH sangat dipengaruhi oleh tingkat penghasilan, jenis pekerjaan dan tingkat pendidikan

Sumber: Hasil studi kepustakaan, 2010

Terdapat hal yang membedakan studi ini dengan studi yang lain. Pada studi lain lebih cenderung pada upaya penyediaan perumahan baik itu dengan mengetahui pasar perumahan, sumber pembiayaan maupun upaya penyediaan perumahan yang lain. Namun diantara penelitian tersebut belum ada yang menguraikan tentang target sasaran pemberian subsidi KPR-RSH dan faktor yang mempengaruhi ketepatan sasaran subsidi KPR dalam pengadaan RSH. Penelitian ini juga mengambil objek mengenai subsidi KPR-RSH pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar yang sebelumnya belum pernah dilakukan penelitian mengenai hal tersebut.

1.8 Sistematika Pembahasan

Bab I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan bagian yang berisi uraian tentang apa yang melatar belakangi sehingga penelitian ini dilakukan. Berangkat dari permasalahan serta apa yang melatarbelakanginya, perumusan masalah kemudian dilakukan untuk memperoleh pertanyaan penelitian, tujuan dan sasaran, ruang lingkup sampai kepada kerangka pemikiran penelitian dan pendekatan dan metode penelitian yang akan digunakan sebagai acuan dalam penulisan ini pada bab-bab berikutnya serta sistematika penulisan.

Bab II SUBSIDI KPR DALAM PENGADAAN RSH BAGI MBR

Bab ini berisi uraian tentang teori-teori dan hasil penelitian yang pernah ada dan memiliki hubungan dengan bidang yang diteliti untuk mencari mengarah pada terjawabnya rumusan masalah yang diangkat. Pengkajian yang bersifat teoritis ini menjadi landasan di dalam pengkajian penelitian.

Bab III GAMBARAN UMUM PENYEDIAAN PERUMAHAN DI KOTA MAKASSAR

Bab ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran yang jelas tentang kondisi terkini di lokasi penelitian sampai kepada bagian-bagian detail yang memiliki hubungan dengan objek penelitian.

Bab IV ANALISA KETEPATAN SASARAN SUBSIDI KPR-RSH PADA PERUMAHAN BUMI SUDIANG PERMAI, MAKASSAR

Bab ini berisi analisis terhadap hasil yang telah diperoleh selama penelitian, yang meliputi: identifikasi karakteristik penghuni RSH tipe 21 dan tipe 36, identifikasi status kepemilikan RSH tipe 21 dan tipe 36, menganalisis ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH berdasarkan karakteristik dan status kepemilikan RSH dan mengetahui faktor yang mempengaruhi ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH serta membandingkan ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH pada tipe 21 dan tipe 36.

Bab V ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan pemaparan tentang proses penelitian, dimulai dari proses pengambilan dan pengolahan data, analisis terhadap data yang ada, sampai kepada hasil akhir penelitian yang didapatkan sesuai dengan pertanyaan penelitian.

Bab VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini berisi tentang perumusan kesimpulan dari hasil pembahasan dan mencoba memberikan beberapa rekomendasi berkaitan dengan lingkup pembahasan sebelumnya.

BAB II

SUBSIDI KPR DALAM PENGADAAN RSH BAGI MBR

Upaya pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan dibentuknya Perum Perumnas pada tahun 1974 dan menugaskan Bank Tabungan Negara sebagai lembaga pembiayaan perumahan. Pemerintah melalui BTN memberikan kredit kepemilikan rumah bersubsidi baik itu subsidi meringankan kredit dan subsidi Uang muka. Dalam bab II ini, akan dijelaskan mengenai beberapa tinjauan literatur yang mendukung penelitian “Subsidi KPR-RSH pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar”.

2.1 Perumahan dalam prioritas Kehidupan

2.1.1 Konsep kebutuhan dasar

Kebutuhan dasar merupakan kebutuhan yang sangat penting guna kelangsungan hidup manusia, baik yang terdiri atas kebutuhan/konsumsi perorangan seperti makan, pakaian, dan permukiman, maupun keperluan pelayanan sosial tertentu seperti air minum, sanitasi, transportasi, kesehatan, dan pendidikan (Mulyanto sumardi et.al. dalam Soetjipto, 2000)

Menurut Thee Kian Wie dalam Soetjipto (2000) mengemukakan bahwa unsur kebutuhan dasar sebuah keluarga meliputi lima sasaran pokok yaitu:

1. Kebutuhan konsumsi perorangan seperti sandang, pangan, dan permukiman.
2. Penyediaan jasa umum seperti fasilitas kesehatan, pendidikan, saluran air minum, pengangkutan dan kebudayaan.
3. Hak atas pekerjaan produktif.
4. Prasarana yang mampu menghasilkan barang dan jasa yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan dasar.
5. Partisipasi penduduk dalam pengambilan keputusan dan pelaksanaan proyek pemenuhan kebutuhan dasar.

Selanjutnya, Thee Kian Wie membagi kebutuhan dasar tersebut menjadi tiga tingkat, yaitu :

1. Kebutuhan dasar yang mencakup kebutuhan untuk sekedar kelangsungan hidup.
2. Kebutuhan dasar yang mencakup kebutuhan yang seharusnya dipenuhi demi kelangsungan hidup secara produktif dan kontinue.
3. Kebutuhan dasar non materi dan non ekonomi.

Dengan demikian dapat diambil kesimpulan bahwa konsep kebutuhan dasar ditujukan untuk meningkatkan mutu kehidupan masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah dan sangat rendah, baik kebutuhan perumahan maupun sosial. Ternyata kebutuhan perumahan dan permukiman dapat dikategorikan sebagai sasaran pertama atau persyaratan minimum yang harus disediakan untuk suatu keluarga, selain sandang dan pangan. Secara umum masyarakat di Indonesia sudah dapat memenuhi kebutuhan pangan dan sandang, tetapi kebutuhan perumahan dan permukiman yang manusiawi ternyata masih jauh dari harapan

Perumahan tidak dapat dilihat sekedar sebagai benda mati atau sarana kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu, perumahan merupakan suatu proses bermukim, yakni kehadiran manusia dalam ruang lingkup dilingkungan yang mempunyai sarana dan prasarana yang diperlukan oleh manusia dalam mensyaratkan dirinya. Faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan cukup banyak, yang memiliki sifat lintas sektoral dan saling terkait. (Yudohusodo; 1991: 85-92) memberikan beberapa faktor yang berpengaruh pada pembangunan rumah dan permukiman untuk memenuhi kebutuhan masyarakat saat ini, antara lain: faktor kependudukan, pertanahan, keterjangkauan daya beli, perkembangan teknologi dan industri jasa konstruksi, kelembagaan, peraturan perundang-undangan, swadaya dan partisipasi masyarakat dalam pembangunan dan permukiman.

2.1.2 Kaitan kondisi ekonomi keluarga dengan skala prioritas kebutuhan rumah

Menurut Turner yang merujuk pada teori Maslow, terdapat keterkaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan (Turner dalam Panudju, 1999: 166 – 168).

Dalam menentukan prioritas tentang rumah, seseorang atau sebuah keluarga yang berpendapatan sangat rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat kerja yang dapat memberikan kesempatan kerja. Sebab dengan kesempatan kerja yang cukup dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari untuk mempertahankan hidupnya. Prioritas kedua adalah status kepemilikan rumah dan lahan, sedangkan bentuk dan kualitas rumah merupakan prioritas terakhir. Yang terpenting pada tahap ini adalah tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat dalam upaya mempertahankan hidupnya.

Tetapi dengan meningkatnya pendapatan, prioritas kebutuhan perumahannya akan berubah, status kepemilikan rumah maupun lahan menjadi prioritas utama, karena untuk mendapatkan kejelasan tentang status tanah kepemilikan rumahnya sehingga mereka dapat bekerja dengan tenang untuk meningkatkan pendapatannya.

Tanpa jaminan adanya kejelasan tentang status kepemilikan rumah dan lahannya, sebuah keluarga akan selalu merasa tidak aman sehingga mengurangi minat mereka untuk memperluas, memelihara dan meningkatkan kualitas rumahnya dengan baik. Prioritas pendekatan lokasi rumah dengan lokasi rumah dengan lokasi pekerjaan menjadi prioritas kedua. Sedangkan bentuk dan kualitas rumah masih menempati prioritas terakhir.

Turner 1971 (dalam Panudju 2000) menyimpulkan bahwa bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan sangat rendah, faktor jarak antara lokasi rumah dengan tempat kerja menempati prioritas nomor satu. Faktor kejelasan status kepemilikan lahan dan rumah menjadi prioritas kedua sedangkan faktor bentuk dan kualitas bangunan tetap menempati prioritas yang paling terakhir.

Status kepemilikan rumah menempati posisi kedua setelah lokasi (Turner dalam Panudju, 1999: 166-168). Senada dengan hal tersebut, dalam teori mobilitas tempat tinggal disebutkan golongan yang baru menetap di kota dengan

penghasilan rendah dan sangat rendah (*bridgeheaders*) akan memilih untuk menyewa rumah pada lokasi yang berada di pusat kota dan dekat dengan tempat kerja. Setelah kemampuan ekonominya mengalami peningkatan (*consolidation*), status menyewa meningkat menjadi memiliki dan akan terus meningkat ke tahap selanjutnya (*status seekers*). (Turner dalam Yunus, 2008; 191-193).



GAMBAR 2.1
MOBILITAS TEMPAT TINGGAL: MODEL TURNER (1968)

2.1.3 Pengertian Keterjangkauan

Penyediaan RSH harus didasarkan pada daya beli masyarakat berpenghasilan rendah artinya penyediaan RSH harus sesuai dengan keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk itu perlu keberpihakan dalam strategi dan kebijakan regulasi yang didasarkan pada prinsip pendekatan pemberdayaan. Atas dasar pengalaman dan hasil evaluasi tentang pendekatan pemberdayaan, mengidentifikasikan 4 (empat) prasyarat untuk keberhasilan, (*United National Centre for Human Settlement/Habitat, An Urbanizing World, 1996*) yaitu:

1. Pemerintah harus mengambil keputusan yang tidak ambigu/kabur sehingga memberikan otonomi pada level daerah.

2. Langkah-langkah untuk menumbuhkan prakarsa lokal harus diiringi dengan yang lain-lain mengatasi rintangan-rintangan yang merintang prakarsa-prakarsa ini.
3. Pemerintah harus menerima tuntutan masyarakat miskin sebagai satu hal yang sah dan menanggapi tuntutan-tuntutan tersebut.
4. Para professional yang terlibat dalam pembangunan permukiman manusia harus disiapkan untuk mendefinisikan ulang peranan mereka.

2.1.4 Karakteristik Sosial-Ekonomi Masyarakat terhadap Perumahan dan Permukiman

Karakteristik Sosial-Ekonomi terhadap perumahan dan permukiman (Yunus, 1987), meliputi:

1. Umur

Dalam pengetahuan tentang kependudukan dikenal istilah karakteristik penduduk yang berpengaruh penting terhadap proses demografi dan tingkah laku sosial ekonomi penduduk. Karakteristik penduduk yang paling penting adalah umur dan jenis kelamin, atau yang sering juga disebut struktur umur dan jenis kelamin. Struktur umur penduduk dapat dilihat dalam umur satu tahunan atau yang disebut juga umur tunggal (*single age*), dan yang dikelompokkan dalam lima tahunan.

2. Pendidikan

Menurut UU No.20 tahun 2003 tentang sistem Pendidikan Nasional, Pendidikan adalah usaha sadar dan terencana untuk mewujudkan suasana belajar dan proses pembelajaran agar peserta didik secara aktif mengembangkan potensi dirinya untuk memiliki kekuatan spiritual keagamaan, pengendalian diri, kepribadian, kecerdasan, akhlak mulia, serta keterampilan yang diperlukan dirinya, masyarakat, bangsa dan Negara.

3. Pendapatan

Pendapatan adalah semua hasil yang diperoleh seseorang sebagai imbalan jasa atas pekerjaan yang dilakukan, baik berupa uang maupun barang. Dalam hal ini dibatasi pada pendapatan yang diperoleh dari pekerjaan pokok dan pekerjaan sampingan (Yunus,1987).

4. Jenis Pekerjaan

Pekerjaan adalah suatu perbuatan-perbuatan yang dilakukan tidak terputus-putus, secara terang-terangan dan dalam kedudukan tertentu dapat direncanakan sebelumnya dan dicatat meskipun tidak dicatat dalam pembukuan, tetapi memperhitungkan laba-rugi. Adapun misal pekerjaan ialah :

- a. Pekerjaan dinas pemerintah yang melayani rakyat, misalnya : Pegawai Negeri Sipil (PNS), Karyawan Swasta, BUMN, kepolisian dan lain-lain.
- b. Pekerjaan sosial, misalnya : Palang Merah Indonesia, perkumpulan kematian, perkumpulan olah-raga, perkumpulan kebudayaan dan lain-lain.
- c. Pekerjaan-pekerjaan untuk agama, misalnya: Muhamadiyah, Dakwah Islamiyah dan lain-lain.

5. Jumlah anggota keluarga

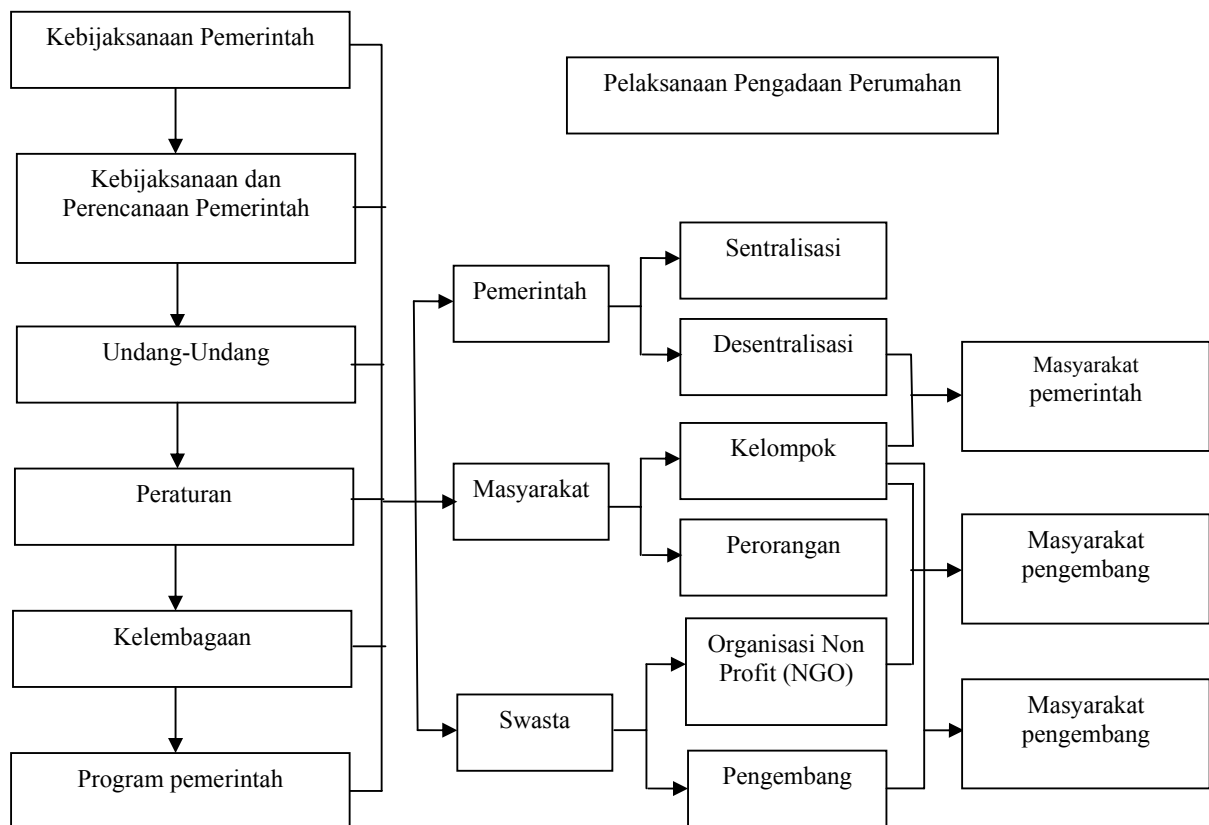
6. Lama tinggal

Sosial-ekonomi yang sangat berpengaruh terhadap peningkatan kualitas rumah adalah pendapatan keluarga, tingkat pendidikan, jenis pekerjaan. Pendapatan keluarga berpengaruh terhadap peningkatan kualitas rumah dimana semakin besar pendapatan keluarga semakin tinggi kualitas rumahnya. Tingkat pendidikan berpengaruh terhadap peningkatan kondisi lingkungan rumah. Hal ini menunjukkan bahwa dengan pengetahuan yang tinggi lingkungan rumah akan dapat ditata dan diatur sedemikian rupa sehingga memiliki kualitas rumah yang baik. Sedangkan jenis pekerjaan merupakan salah satu faktor yang sangat dominan dalam suatu dalam suatu lingkungan permukiman (rumah khususnya).

2.2 Pengadaan perumahan untuk MBR

Pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dipengaruhi oleh dua aspek, yaitu (Panudju, 1999):

- Aspek kebijaksanaan menyangkut pembuatan kebijaksanaan pemerintah, undang-undang, peraturan, kelembagaan dan program pemerintah di bidang pemerintahan.
- Aspek pelaksanaan atau kegiatan yang bersifat mikro, menyangkut organisasi pelaksana, dana, pengadaan lahan atau kapling siap bangun dan pelaksanaan pembangunan perumahan.



Sumber: Panudju, 1999

GAMBAR 2.2
HUBUNGAN KEBIJAKAN PEMERINTAH DENGAN PENGADAAN
PERUMAHAN BAGI MBR

Gambar 2.2 menunjukkan bahwa pengadaan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah memerlukan kerja sama antara pemerintah, swasta, dan masyarakat dalam mendukung program perumahan, yang dipengaruhi oleh kebijaksanaan, peraturan, kelembagaan serta program pemerintah.

Pola pengadaan perumahan menurut Turner (dalam Panudju 1976), terdiri dari dua (2) sistem, yaitu:

a. Sistem pembangunan formal

Dalam sistem ini, proses perencanaan, pelaksanaan, dan pengembangan perumahan dilakukan oleh institusi formal seperti pemerintah atau pengembang swasta. Perumahan formal bersifat missal, ada standar baku, pelaksanaannya sesuai dengan peraturan/standar, serta didukung oleh pembiayaan dari institusi formal (perbankan), teknologi canggih dan tukang yang terampil.

b. Sistem pembangunan non-formal

Sistem ini berupa siklus pembangunan rumah, yang perencanaan, pelaksanaan, dan pengembangan dilakukan oleh individu, tanpa terpaku pada standar baku dan dibangun sesuai kemampuan dan kebutuhan penghuninya.

Pembangunan perumahan secara formal dilakukan oleh pemerintah bekerja sama dengan Perum Perumnas atau pengembang swasta, dapat dengan cara tunai ataupun melalui kredit kepemilikan rumah bersubsidi.

2.2.1 Definisi masyarakat berpenghasilan rendah

Penentuan masyarakat golongan masyarakat berpenghasilan rendah tidaklah mudah, karena ada kemungkinan ketidak menentuan pendapatannya (Budihardjo, 1991:58). Beberapa definisi masyarakat berpenghasilan rendah, antara lain:

- a. Kelompok masyarakat berpenghasilan rendah merupakan kelompok yang mengalami tekanan ekonomi, social, budaya dan politik yang cukup lama sehingga menghasilkan satu kebudayaan yang disebut sebagai kebudayaan kemiskinan (Panudju, 1999: 28)
- b. Menurut *Asian Development Bank* (ADB), masyarakat berpenghasilan rendah berarti: secara politik tidak punya akses pada proses pengambilan keputusan yang menyangkut hidup mereka, secara social, tersingkir dari institusi utama

masyarakat, secara ekonomi terlihat dari rendahnya kualitas SDM termasuk kesehatan, pendidikan, keterampilan yang berdampak pada penghasilan; secara budaya dan tata nilai, mereka terperangkap pada etos kerja rendah, pola pikir pendek, dan fatalisme; dari sisi lingkungan hidup, rendahnya pemilikan asset lingkungan seperti air bersih dan penerangan

- c. Berdasarkan Permenpera No.03/PERMEN/M/2007, masyarakat berpenghasilan rendah adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan penghasilan rendah, sampai dengan Rp.2.500.000,- per bulan

TABEL II.1
KLASIFIKASI MBR MENURUT KEPMENPERA
TAHUN 2007

No.	Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan (Rp/bulan)
1	I	$1.700.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 2.500.000$
2	II	$1.000.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 1.700.000$
3	III	$\text{Penghasilan} < 1.000.000$

Sumber: Permenpera No.03 PERMEN/M/2007

Dalam Pelaksanaan subsidi KPR di Indonesia oleh beberapa Bank, definisi masyarakat berpenghasilan rendah dalam Permenpera tersebut seringkali dijadikan dasar/patokan.

2.1.2 Definisi rumah, perumahan dan rumah sederhana sehat (RSH)

Pengertian rumah, perumahan dan permukiman dalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman disebutkan definisi-definisi sebagai berikut:

- a Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- b Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
- c Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan indung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

- d Sarana lingkungan permukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur.
- e Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
- f Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi social dan budaya
- g Fasilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Rumah dalam suatu keluarga merupakan tempat pembinaan keluarga yang paling mendasar dimana kehidupan sosial budaya, ajaran moral dan kepribadian dibentuk secara bersama-sama seluruh anggota keluarga.

Pengertian Rumah Sederhana Sehat (RSH) berdasarkan Menteri pekerjaan Umum ada 2, yaitu:

1. Perumahan sederhana sehat adalah sekelompok tempat kediaman yang pada tahap awalnya dengan dibangun dengan menggunakan bahan bangunan berkualitas sederhana sehat dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.
2. Lingkungan perumahan sederhana sehat adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas, dimana diatasnya dibangun Rumah Sederhana Sehat (RSH), termasuk prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang keseluruhan merupakan kesatuan tempat permukiman

Rumah Sederhana Sehat yang selanjutnya disebut RSH adalah rumah yang spesifikasi teknisnya mengacu pada Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah mengenai Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat) dengan kriteria sebagai berikut:

1. Luas bangunan rumah sederhana antara 12 s/d 70 m² dan harus disesuaikan dengan sistem koordinasi modular.
2. Luas dari tanah kapling yang digunakan untuk mendirikan bangunan rumah tersebut berkisar antara 60 m² s/d 200 m².
3. Harga per m² dari bangunan rumah tersebut pada prinsipnya maksimum 75 % dari harga rumah dinas tipe C.

4. Harga tanah kapling yang digunakan untuk mendirikan bangunan rumah tersebut maksimal sama dengan harga rumahnya.

Sedangkan BTN menetapkan Rumah Sederhana Sehat (RSH) adalah rumah yang memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Luas lantai maksimum 36 m².
2. Luas kapling minimum 54 m² dan maksimum 200 m².
3. Tersedia aliran listrik dan air bersih minimal dari sumur.
4. Lantai diberi perkerasan, khusus lantai kamar mandi dari plesteran semen pasir.
5. Bahan penutup dinding minimal anyaman bambu yang dilabur.
6. Dinding kamar mandi dan dinding dapur dibuat dari pasangan tembok minimum 150 cm dari lantai.
7. Rangka atap terdiri dari kuda-kuda dan gording dari kayu, kaso dan reng boleh dari bambu.
8. Prasarana jalan lingkungan minimal jalan tanah yang diperkeras dengan kerikil atau sirtu.

Jenis rumah berdasarkan status kepemilikannya terdiri dari:

1. Rumah milik sendiri, yaitu rumah yang dihuni oleh pemiliknya.
2. Rumah kontrak atau sewa, yaitu rumah yang penghuninya mengontrak atas menyewa tersebut dari pemiliknya.
3. Rumah dinas, yaitu rumah yang dimiliki oleh suatu lembaga tertentu yang dihuni oleh staf lembaga tersebut.

2.2.3 Pengadaan Rumah Sederhana Sehat bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Rumah Sederhana Sehat (disingkat RSH, dahulu disebut Rumah Sangat Sederhana) sebagai rumah yang dibangun dengan menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana akan tetapi masih memenuhi standar kebutuhan minimal dari aspek kesehatan, keamanan dan kenyamanan, dengan mempertimbangkan dan memanfaatkan potensi lokal meliputi potensi fisik seperti bahan bangunan, geologis dan iklim setempat serta potensi sosial budaya seperti arsitektur lokal dan cara hidup. Pemerintah memberikan bantuan kepada masyarakat

berpenghasilan rendah (MBR) untuk membeli RSH dengan menyediakan KPR bersubsidi. MBR didefinisikan sebagai anggota masyarakat yang berpenghasilan kurang dari Rp. 2.500.000,- per bulan.

Pemerintah berusaha memenuhi kebutuhan pengadaan RSH dengan melaksanakan beberapa kebijakan pembangunan rumah sederhana sehat. Namun kebijakan dan program-program yang dilaksanakan mengalami pasang surut sejalan dengan pergantian pemerintahan. Program pengembangan perumahan rakyat bermula dari kebijakan pemerintah pada 1974 saat pemerintah menetapkan dimulainya pembangunan perumahan bagi masyarakat menengah ke bawah. Hal ini dilatarbelakangi oleh keprihatinan terhadap kesenjangan pengadaan perumahan di kelompok masyarakat menengah ke bawah.

Kebijakan yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974 itu menyebutkan bahwa dalam rangka peningkatan kesejahteraan rakyat, maka pengadaan perumahan dan prasarana lingkungan perlu mendapat perhatian. Kementerian Perumahan Rakyat dibentuk untuk menjalankan fungsi penyediaan perumahan bagi masyarakat golongan bawah. Di bidang pembiayaan ditetapkan Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai bank pemberi kredit pemilikan rumah (KPR). Selanjutnya, Undang-undang No. 4 tahun 1992 menetapkan bahwa perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia Indonesia yang perlu dicukupi. Pada tahun 1992 juga, Pemerintah melalui Surat keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 648-384/1992 menetapkan kebijakan mengenai konsep lingkungan hunian yang berimbang. Konsep ini dijabarkan lebih lanjut dengan Keputusan Menpera Nomor 04/KPTS/BKP4N/1995 mengenai konsep berimbang dengan model 1 (rumah mewah) : 3 (rumah sedang) : 6 (rumah sederhana).

Namun pengadaan RSH ini masih terdapat beberapa masalah yang dihadapi MBR adalah harga rumah yang tidak terjangkau, baik uang muka maupun cicilannya. Harga rumah yang tinggi relatif terhadap daya beli MBR yang rendah disebabkan oleh berbagai hal, seperti belum mantapnya sistem pembiayaan perumahan, terbatasnya lahan murah untuk pembangunan perumahan, kurangnya dukungan pemerintah daerah dalam pembangunan RSH, rendahnya efisiensi

dalam pembangunan perumahan, belum mantapnya kelembagaan penyelenggaraan pembangunan perumahan, dll.

2.3 Ketepatan sasaran subsidi KPR

Ketepatan menurut KBBI: 1178 adalah tepat; ketelitian; kejituan; alat ukur itu dapat dijamin; perubahan jadwal dimaksudkan; agar menjamin dan waktu tiba. Sasaran menurut KBBI: 1001 adalah bulan-bulanan; yang disasarkan; hasil; Sesutu yang menjadi tujuan (dikritik); dimarahi, dsb. Subsidi menurut KBBI: 1095 adalah bantuan uang kepada masyarakat; perkumpulan (biasanya dari pihak pemerintah). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah program subsidi yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

Dari pengertian-pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa ketepatan sasaran subsidi KPR adalah Tolak ukur keberhasilan program pemerintah dalam pengadaan perumahan melalui fasilitas subsidi KPR bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Subsidi KPR ini bertujuan untuk memfasilitasi kepemilikan rumah yang layak huni (sehat), dengan maksud membantu kalangan masyarakat berpenghasilan rendah yang selama ini kesulitan mengakses pembiayaan perumahan, sehingga masyarakat berpenghasilan rendah diharapkan dapat meningkatkan produktifitas diri dan keluarganya agar suatu saat dapat mencapai kehidupan yang lebih baik.

Ketepatan sasaran diukur dengan menilai ketepatan subsidi KPR-RSH dengan kelompok sasaran yang telah ditetapkan dalam Permenpera No.03/PERMEN/M/2007. Kelompok sasaran/target penerima subsidi adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan dan memiliki keterbatasan akses permodalan di lembaga keuangan formal publik atau swasta (Serageldin et.al, dalam Innayah, 2007). Kelompok yang memenuhi syarat mendapatkan subsidi:

- a. Belum pernah memiliki rumah/ hunian.
- b. Belum pernah menerima subsidi perumahan.

- c. Mempunyai penghasilan dari tempat bekerja/usaha yang didasarkan atas gaji pokok atau pendapatan pokok per bulan, yang terbagi dalam 3 (tiga) kelompok sasaran, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi.

Apabila dilihat dari Permenpera No.07/2008, dimana salah satu syarat pemberian subsidi adalah tidak boleh dipindahtangankan, harus ditempatinya minimal 5 tahun sebelum boleh memindahtangankan RSH bersubsidi miliknya.

Dalam identifikasi kelompok target subsidi diperlukan pemahaman terhadap perumahan, strategi pilihan, dan investasi rumah tangga untuk pertimbangan keuangan, yang dipengaruhi oleh 3 perspektif perumahan (Serageldin et.al, dalam Innayah, 2007) yakni:

1. Perumahan sebagai tempat tinggal

Perumahan adalah kebutuhan dasar yang menjamin keamanan dan privasi penghuninya. Rata-rata alokasi biaya untuk perumahan adalah sebesar 10-15% dari pendapatan rumah tangga

2. Perumahan sebagai komoditas

Perumahan sebagai komoditas menawarkan keamanan financial dan status sosial. Jarang sekali MBR yang menyisihkan lebih dari 20% pendapatannya untuk layanan perumahan. Bagaimanapun juga, golongan masyarakat tersebut harus bisa menginvestasikan 30% pendapatannya untuk memperoleh lahan, membangun dan memperbaiki huniannya.

3. Perumahan sebagai investasi

Perumahan sebagai salah satu alat investasi dengan prospek tingkat pengembalian yang menguntungkan seiring dengan peningkatan harga lahan dari waktu ke waktu.

Penerapan subsidi KPR sebagai upaya pembangunan kota dengan mempertimbangkan tiga persoalan yang sering dihadapi dalam pembiayaan perumahan baik pemerintah atau swasta, yakni (Ferguson dalam Innayah, 2007):

1. Kurang mampunya MBR dan bahkan tidak sanggup dalam membayar uang muka perumahan, karena belum ditemunya kriteria pembayaran yang paling sesuai dengan kondisinya.
2. Pembayaran angsuran kredit perumahan perlu menyesuaikan kondisi MBR, karena:
 - a. MBR selalu menyesuaikan kondisi keuangannya terutama untuk keperluan mendesak (misal: anggota keluarga sedang sakit, padahal mereka punya beban membayar kredit.
 - b. MBR tidak mudah memperoleh input pendapatan untuk membayar pinjaman
 - c. MBR punya beban berat untuk mentaati ketentuan yang telah disepakati antara MBR dengan lembaga pemberi kredit yang menuntut pembayaran penuh atas pinjamannya.
3. Lembaga keuangan perumahan seringkali memiliki sedikit kepentingan dalam pinjaman pada MBR.

2.4 Mekanisme perolehan kredit perumahan

Selama ini pemerintah melalui Perum Perumnas telah menentukan kriteria bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan kredit perumahan. Adapun persyaratan yang ditentukan untuk permohonan KPR yaitu (BTN cabang Makassar, 2007):

- a. Perorangan

KPR merupakan kredit perorangan (personal loan), sehingga pada dasarnya mengajukan KPR adalah perorangan. Tetapi badan hukum koperasi secara selektif dan khusus untuk proyek-proyek tertentu dapat menjadi debitur KPR. Permohonan KPR dari badan hukum koperasi akan ditangani dengan persetujuan direksi secara kasus demi kasus.
- b. Warga Negara Indonesia
- c. Memiliki penghasilan (baik yang bersifat tetap maupun tidak tetap) yang cukup terjamin kelangsungannya
- d. Diutamakan bagi yang telah berkeluarga

- e. Telah memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha dalam bidangnya minimal selama satu tahun.
- f. Pemohon KPR termasuk berpenghasilan rendah/menengah, yaitu setiap bulan minimal sekitar Rp. 350.000,00 dan maksimal Rp. 2.500.000,00
- g. Memenuhi persyaratan KPR yang berlaku pada saat mengajukan permohonan.
- h. Belum memiliki rumah sendiri.
- i. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah, maksimal 60 tahun serta berwenang melakukan tindakan hukum.

2.5 Sumber dana pembiayaan perumahan

Pembiayaan dengan dukungan KPR bersubsidi telah dikembangkan pemerintah untuk memberi kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh perumahan. Pada dasarnya adalah pembiayaan bersubsidi yang dilaksanakan melalui penyediaan dana pemerintah untuk disalurkan kepada calon pemilik rumah dengan tingkat bunga yang lebih rendah daripada bunga pasar. Pembiayaan dalam penyediaan RSH, terdapat subsidi dari pemerintah yang menggunakan sumber dana pemerintah yang kemudian disalurkan melalui pemberi KPR. Sumber dana tersebut berasal dari (Yudhuhusodo, 1991):

- a. KLBI (Kredit Likuiditas Bank Indonesia)
- b. PMP (Penyertaan Modal Pemerintah)
- c. Departemen Keuangan melalui RDI (Rekening Dana Investasi)
- d. Dana pinjaman Bank Dunia
- e. APBN
- f. Dana BTN yang bersumber dari dana tabungan, deposito dan giro masyarakat.

2.6 Variabel Ketepatan Sasaran Subsidi KPR dalam Pengadaan RSH bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Sintesis variabel penelitian merupakan perumusan variabel yang digunakan dalam penelitian ketepatan sasaran subsidi KPR dalam pengadaan RSH bagi Masyarakat berpenghasilan rendah. Variabel ini nantinya akan dijadikan acuan dalam penentuan metode dan pembuatan kuisioner penelitian.

TABEL II.2
VARIABEL PENELITIAN

Analisis	Sumber	Variabel	Indikator
Identifikasi karakteristik penghuni RSH type 21 dan type 36 yang mendapatkan subsidi KPR dan pengembangannya	Penalaran empiris dengan falsafah Rasionalistik Dengan kuesioner	<ul style="list-style-type: none"> - Status penghuni - Lama bermukim - Pekerjaan - Usia - Tingkat pendidikan - Pendapatan - Besaran ruang 	
Mengidentifikasi status kepemilikan RSH type 21 dan type 36	Turner 1971 dalam Panudju	- Status kepemilikan RSH	<ul style="list-style-type: none"> - Dihuni - Dikontrakkan/ investasi - Tidak ditempati/kosong
Menganalisis ketepatan sasaran subsidi KPR pada RSH type 21 dan type 36 berdasarkan karakteristik dan status kepemilikan	Penalaran empiris dengan falsafah Rasionalistik PERMENPERA No.3/PERMEN/2007	<ul style="list-style-type: none"> - Karakteristik penghuni - Status kepemilikan - Kelompok target sasaran - 	<ul style="list-style-type: none"> - Penghasilan < 2,5 jt - Status kepemilikan - Belum memiliki rumah - Belum pernah mendapatkan subsidi sebelumnya
Mengetahui faktor yang mempengaruhi ketepatan subsidi KPR-RSH	Penalaran empiris dengan falsafah Rasionalistik PERMENPERA No.3/PERMEN/2007	- Karakteristik penghuni	<ul style="list-style-type: none"> - Pekerjaan - Usia - Tingkat pendidikan - Pendapatan
Membandingkan ketepatan sasaran subsidi pada RSH type 21 dan type 36	Penalaran empiris dengan falsafah Rasionalistik PERMENPERA No.3/PERMEN/2007	<ul style="list-style-type: none"> - Karakteristik penghuni - Status kepemilikan - Kelompok target sasaran 	<ul style="list-style-type: none"> - Penghasilan < 2,5 jt - Status kepemilikan - Belum memiliki rumah - Belum pernah mendapatkan subsidi sebelumnya

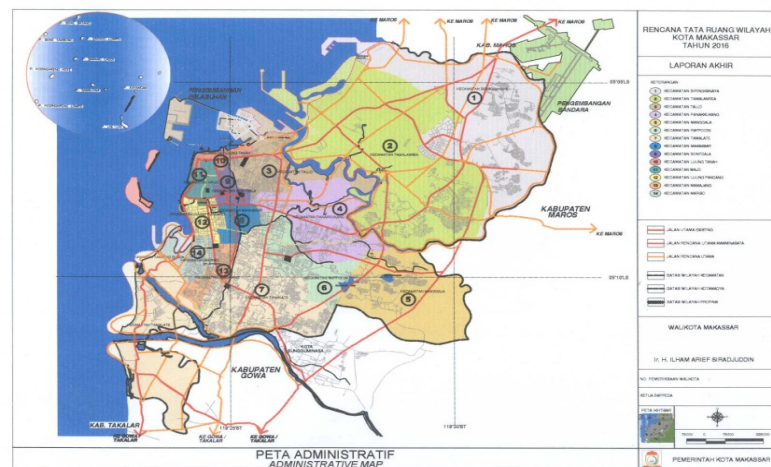
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2010

BAB III

GAMBARAN UMUM PENYEDIAAN PERUMAHAN DI KOTA MAKASSAR

3.1 Gambaran umum kota Makassar

Kota Makassar mempunyai posisi strategis karena berada di persimpangan jalur lalu lintas. Dengan kata lain, wilayah kota Makassar berada koordinat 119^0 BT dan $5,8^0$ LS dengan ketinggian yang bervariasi antara 1-25 meter dari permukaan laut. Kota Makassar merupakan daerah pantai yang datar dengan kemiringan $0 - 5^0$ ke arah barat, diapit dua muara sungai yakni sungai Tallo yang bermuara di bagian utara kota dan sungai Jeneberang yang bermuara di selatan kota. Luas wilayah kota Makassar seluruhnya berjumlah kurang lebih 175,77 Km² daratan dan termasuk 11 pulau di selat Makassar ditambah luas wilayah perairan kurang lebih 100 Km².



Sumber: RTRW kota Makassar 2005-2015

GAMBAR 3.1
PETA ADMINISTRATIF KOTA MAKASSAR

Jumlah kecamatan di kota Makassar sebanyak 14 kecamatan dan memiliki 143 kelurahan. Diantara kecamatan tersebut, ada tujuh kecamatan yang berbatasan dengan pantai yaitu kecamatan Tamalate, Mariso, Wajo, Ujung Tanah,

Tallo, Tamalanrea dan Biringkanaya. Kota Makassar sendiri berdekatan dengan sejumlah kabupaten yakni sebelah utara dengan kabupaten Pangkep, sebelah timur dengan kabupaten Maros, sebelah selatan dengan kabupaten Gowa dan sebelah barat dengan Selat Makassar.

TABEL III.1
LUAS KECAMATAN DI KOTA MAKASSAR

No.	Kecamatan	Luas (Km ²)	Presentase
1.	Mariso	1,82	1,04
2.	Mamajang	2,25	1,28
3.	Tamalate	20,21	12,07
4.	Makassar	2,52	1,43
5.	Ujung pandang	2,63	1,50
6.	Wajo	1,99	1,13
7.	Bontoala	2,10	1,19
8.	Ujung tanah	5,94	3,38
9.	Tallo	5,83	3,32
10.	Panakkukang	17,05	9,70
11.	Biringkanaya	48,22	27,43
12.	Rappocini	9,23	5,25
13.	Manggala	24,14	13,73
14.	Tamalanrea	31,84	18,11
Kota Makassar		175,77	100,00

Sumber: BPS, Makassar 2008

Dari gambaran selintas mengenai lokasi dan kondisi geografis Makassar, memberi penjelasan bahwa secara geografis, kota Makassar memang sangat strategis dilihat dari sisi kepentingan ekonomi maupun politik. Dari sisi ekonomi, Makassar menjadi simpul jasa distribusi yang tentunya akan lebih efisien dibandingkan daerah lain. Memang selama ini kebijakan makro pemerintah yang seolah-olah menjadikan Surabaya sebagai *home base* pengelolaan produk-produk draft kawasan Timur Indonesia, membuat Makassar kurang dikembangkan secara optimal. Padahal dengan mengembangkan Makassar, otomatis akan sangat berpengaruh terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat di kawasan Timur Indonesia dan percepatan pembangunan. Dengan demikian, dilihat dari sisi letak dan kondisi geografis, Makassar memiliki keunggulan komparatif dibanding wilayah lain di kawasan Timur Indonesia. Saat ini Kota Makassar dijadikan inti pengembangan wilayah terpadu Mamminasata.

Parameter yang menentukan persebaran jenis tanah di wilayah Kota Makassar adalah jenis batuan, iklim, dan geomorfologi lokal, sehingga perkembangannya ditentukan oleh tingkat pelapukan batuan pada kawasan tersebut. Kualitas tanah mempunyai pengaruh yang besar terhadap intensitas penggunaan lahannya. Tanah-tanah yang sudah berkembang horizonnya akan semakin intensif dipergunakan, terutama untuk kegiatan budidaya. Sedangkan kawasan-kawasan yang mempunyai perkembangan lapisan tanahnya masih tipis bisa dimanfaatkan untuk kegiatan budidaya. Penentuan kualitas tanah dan penyebarannya ini akan sangat berarti dalam pengembangan wilayah di Makassar, karena wilayah Makassar terdiri dari laut, dataran rendah dan dataran tinggi, sehingga perlu dibuatkan prioritas-prioritas penggunaan lahan yang sesuai dengan tingkat perkembangan dan intensitas pemanfaatannya.

Dari fakta di lapangan terlihat bahwa pada wilayah perkotaan seperti Kota Makassar sudah jarang terdapat lahan kosong milik negara atau lahan-lahan mentah lainnya. Maka akan lebih mengena jika lahan yang ada dikategorikan berdasarkan kriteria yang mengarah pada *trend* dan visualisasi psikologis dari area-area yang ada dan membaginya dalam bentuk tipologi kawasan, dibanding metode tradisional yang hanya mengandalkan pengkategorian pada visual lahan yang masih kosong, ada vegetasi, atau terbangun. Sehingga bila dilihat berdasarkan keadaan litologi, topografi, jenis tanah, iklim dan vegetasi yang ada, Kota Makassar direkomendasikan sebagian besar untuk kawasan pengembangan budidaya karena tidak ada syarat yang memenuhi sebagai kawasan lindung. Mencermati pembagian lahan dalam wilayah Makassar dibagi dengan peruntukan kawasan sebagai berikut: Kawasan Mantap 38%, Kawasan Peralihan 11%, dan Kawasan Dinamis 51%.

Kota Makassar sebagai ibu kota Propinsi Sulawesi Selatan memiliki penduduk yang lebih tinggi daripada kota-kota lain di Sulawesi Selatan. Jumlah penduduk kota penduduk Kota Makassar tahun 2007 tercatat sebanyak 1.235.239 jiwa yang terdiri dari 618.233 laki-laki dan 617.006 perempuan. Sementara itu jumlah penduduk kota Makassar tahun 2006 tercatat sebanyak 1.223.540 jiwa.

Tingginya jumlah penduduk di kota Makassar, turut mengakibatkan tingginya kebutuhan perumahan. Hal ini karena perumahan perumahan

merupakan kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan. Oleh karena itu pengembangan perumahan di kota Makassar yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan dasar tersebut, dilakukan merata sesuai dengan peruntukan kawasan di wilayah kota Makassar dan merupakan tata guna lahan terbesar dibanding aktifitas lainnya.

TABEL III.2
JUMLAH PENDUDUK DIRINCI
MENURUT KECAMATAN DI KOTA MAKASSAR

Kode wil.	Kecamatan	Penduduk		Laju pert. Penduduk
		2006	2007	
010	Mariso	53.314	53.825	0,77
020	Mamajang	58.968	59.533	0,17
030	Tamalate	148.589	150.014	2,26
031	Rappocini	139.491	140.822	1,66
040	Makassar	80.874	81.645	0,27
050	Ujung pandang	27.941	28.206	0,23
060	Wajo	34.178	34.504	0,16
070	Bontoala	60.276	60.850	0,97
080	Ujung tanah	47.267	47.723	1,15
090	Tallo	132.158	133.426	2,08
100	Panakkukang	131.229	132.479	1,16
101	Manggala	96.632	97.556	3,11
110	Biringkanaya	125.636	126.839	3,74
111	Tamalanrea	86.987	87.817	1,56
7371	Makassar	1.223.540	1.235.239	1.69

Sumber: BPS, Makassar 2008

Pada sektor ekonomi, Kota Makassar memperlihatkan perkembangan yang cukup menggembirakan. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) pada tahun 2007 (BPS Makassar, 2007) mencapai 15,71 Trilyun rupiah atau mengalami peningkatan dibandingkan tahun sebelumnya yang hanya sebesar 13,13 Trilyun rupiah. Pada tahun yang sama, indikator perekonomian lainnya, yaitu angka perkapita, memperlihatkan perkembangan PDRB perkapita yang cukup berarti, yaitu sebesar Rp 13 juta lebih dibanding dengan tahun 2006 yang besarnya hanya Rp 11 juta lebih. Pertumbuhan ekonomi yang baik ditandai dengan semakin tertekannya laju inflasi, dimana pada tahun 2004 mencapai rata-rata 10,17 persen dan tahun 2005 berada pada kisaran angka 7,10 persen. Ini menunjukkan bahwa terjadi perbaikan atau peningkatan beberapa indikator-indikator makro ekonomi dan juga disebabkan oleh investasi Pemerintah Kota melalui APBD Tahun 2007 disamping peran swasta dalam sektor riil yang memacu peningkatan

perekonomian. Investasi dan instrumen moneter dengan tingkat bunga yang responsif terhadap iklim investasi Tahun 2005 telah menghasilkan persetujuan investasi PMDN dengan nilai Rp 415 Milyar Rupiah lebih dan PMA \$ US 132 Ribu lebih.

Sektor industri merupakan salah satu sektor utama pendukung perekonomian Kota Makassar. Struktur ekonomi Makassar tahun 2005 didominasi oleh peranan sektor perdagangan, hotel dan restoran sekitar 28,09 persen diikuti sektor industri pengolahan sekitar 23,09 persen dan ketiga adalah peranan sektor angkutan dan komunikasi sekitar 16,23 persen. Sementara urutan ke empat dan kelima adalah sektor jasa dan sektor keuangan masing-masing sekitar 11,28 persen dan 10,78 persen. Oleh karenanya, pertumbuhan jumlah perusahaan industri menengah/besar maupun industri kecil sangat mempengaruhi kinerja perekonomian Kota Makassar.

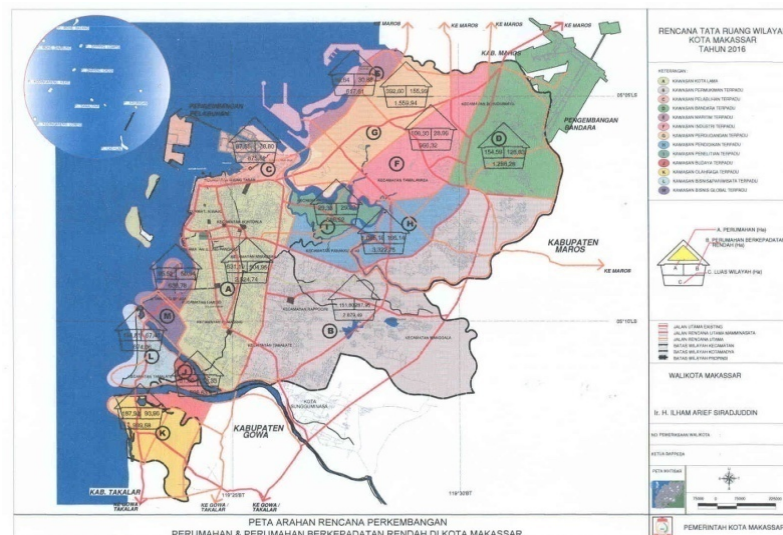
3.2 Arahan pengembangan perumahan kota Makassar

Arahan pengembangan perumahan di kota Makassar di dasarkan pada kebijakan penataan ruang yang berlaku di kota Makassar. Berdasarkan RTRW kota Makassar tahun 2005-2015, Arahan Pemanfaatan Ruang Kawasan Permukiman adalah sebagai berikut:

- a. Pemanfaatan ruang untuk kawasan permukiman dilakukan dengan pembangunan perumahan melalui berbagai program yang disesuaikan dengan kondisi kawasan, yaitu:
 1. Pembangunan baru pada lingkungan siap bangun baik yang merupakan bagian dari kawasan siap bangun maupun yang berdiri sendiri;
 2. Pemugaran terhadap bangunan dan lingkungan perumahan bersejarah atau berciri khas budaya tertentu;
 3. Pemeliharaan lingkungan perumahan terhadap kawasan yang sudah mantap;
 4. Perbaikan lingkungan terhadap kawasan perumahan kumuh kategori ringan;
 5. Peremajaan terhadap kawasan perumahan kumuh kategori sedang dan berat dengan membangun Rumah Susun Murah/Sederhana.
- b. Pembangunan rumah susun murah/ederhana yang dimaksud ayat (1) angka 5 pasal ini dikaitkan dengan peremajaan pada kawasan perumahan kumuh

kategori sedang dan berat, diprioritaskan pada kawasan yang terletak di sekitar jalan lingkar dalam serta yang berada di bagian lingkar luar yang memiliki akses tinggi terhadap jaringan jalan arteri tersebut, serta pada kawasan perumahan yang terletak berdekatan atau berada di dalam kawasan ekonomi prospektif;

- c. Lokasi pengembangan kawasan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diarahkan sebagaimana tercantum pada lampiran Peraturan Daerah ini;
1. Urutan prioritas pembangunan rumah susun sederhana diarahkan sebagaimana tercantum pada lampiran Peraturan Daerah ini;
 2. Pembangunan perumahan pada kawasan konservasi atau kawasan resapan air dibatasi dengan kepadatan rendah disertai upaya mempertahankan fungsi resapan air, khususnya kawasan di sebelah Selatan jalan lingkar luar;
 3. Perubahan fungsi pemanfaatan ruang pada kawasan-kawasan yang telah mantap dan memiliki nilai sejarah, budaya serta arsitektur khas dikendalikan secara khusus.



Sumber: RTRW kota Makassar 2005-2015

GAMBAR 3.2
PETA ARAHAN RENCANA PERKEMBANGAN PERUMAHAN DAN
PERMUKIMAN BERKEPADATAN RENDAH

3.3 Karakteristik Fisik, Sosial dan Ekonomi Perumahan dan Permukiman di Kota Makassar

Dalam menjalani kehidupannya, manusia tidak pernah lepas dari hal-hal yang berhubungan dengan tempat dimana dia tinggal dalam kehidupan sehari-harinya. Bagi manusia, kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar (*basic need*), disamping kebutuhan akan sandang dan pangan. Dipihak lain, pasokan unit rumah sangat terbatas akibat keterbatasan lahan untuk perumahan dan permukiman sehingga tidak langsung menyebabkan tingginya harga rumah.

Keadaan perumahan dan lingkungan hidup dapat dijadikan indikator tingkat kesejahteraan masyarakat, khususnya kesehatan masyarakat. Fasilitas rumah yang tidak memadai dan kondisi lingkungan yang tidak sehat sangat berpengaruh terhadap kesehatan dari penghuni rumah tersebut. Fasilitas rumah disini tidak sepenuhnya diartikan dengan kelengkapan perabot rumah tangga, tapilebih menitik beratkan pada standar kualitas perumahan dalam hubungannya dengan laus lantai, jenis lantai, jenis dinding,atap dan penerangan.

3.3.1 Status penguasaan bangunan tempat tinggal

Kebutuhan papan (rumah) sebagai tempat tinggal adalah sesuatu yang didambakan oleh setiap manusia dalam kehidupannya. Kedudukan atau status rumah sebagai milik sendiri, kontrak/sewa dan lainnya bukanlah menjadi alasan bagi manusia untuk tidak memiliki kebutuhan ini.

TABEL III.3
PRESENTASE STATUS PENGUASAAN BANGUNAN TEMPAT
TINGGAL DI KOTA MAKASSAR

No.	Status Kepemilikan	Presentase (%)
1	2	3
1.	Milik sendiri	50,41
2.	Kontrak	27,91
3.	Sewa	4,94
4.	Dinas	3,68
5.	Bebas bea	0,90
6.	Rumah milik ortu/sanak saudara	11,88
7.	Lainnya	0,28

Sumber: Badan Statistik Kota Makassar, 2008

Status penguasaan bangunan tempat tinggal di kota Makassar sebagian besar milik sendiri, kontrak, kemudian milik orang tua/sanak saudara dan seterusnya.

3.3.2 Luas dan jenis lantai tempat tinggal

Secara umum sebagian besar luas lantai rumah yang ditempati rumah tangga di kota Makassar pada tahun 2007 berkisar antara 50-99 m² yaitu sekitar 31,16%, kemudian untuk lantai 20-49 m² yaitu sebesar 29,55%. Rumah tangga yang menempati 100 m² keatas adalah 25,53%, sedangkan rumah tangga yang menempati rumah dengan luas lantai kurang dari 20 m² sebesar 15,78%.

TABEL III.4
PRESENTASE RUMAH TANGGA MENURUT LUAS LANTAI
KOTA MAKASSAR

No.	Luas Lantai (M ²)	Presentase (%)
1	2	3
1.	< 20	15,78
2.	20– 49	29,55
3.	50– 99	31,16
4.	100 – 149	11,88
5.	>150	13.65

Sumber: Badan Statistik Kota Makassar, 2008

Selain luas lantai perumahan yang memadai juga dibutuhkan jenis lantai yang baik dan memenuhi syarat kesehatan. Berdasarkan Tabel III.4, menunjukkan bahwa lebih dari 98,76% perumahan di kota Makassar lantainya bukan tanah (keramik, kayu, tegal dan sebagainya). Ini menandakan bahwa kesadaran masyarakat akan pengaruh jenis lantai terhadap kesehatan sangat tinggi. Sedangkan rumah tangga yang jenis lantainya masih tanah sebesar 1,24%.

TABEL III.5
PRESENTASE RUMAH TANGGA MENURUT JENIS LANTAI
KOTA MAKASSAR

No.	Jenis lantai	Presentase (%)
1	2	3
1.	Tanah	98,76
2.	Bukan Tanah	1,24

Sumber: Badan Statistik Kota Makassar, 2008

3.3.3 Jenis Dinding bangunan tempat tinggal

Tidak berbeda dengan jenis dan luas lantai, jenis dinding rumahpun dipengaruhi oleh tingkat pendapatan, budaya masyarakat dan kemudahan memperoleh bahan dinding.

Berbeda dengan daerah-daerah lain pada umumnya di Sulawesi Selatan, penduduk di kota Makassar dalam membangun tempat tinggal dengan menggunakan dinding dari tembok. Berdasarkan pada Tabel III.6 terdapat sekitar 75,81% rumah berdinding tembok, 18,33% berdinding kayu dan seterusnya.

TABEL III.6
PRESENTASE RUMAH TANGGA MENURUT JENIS DINDING
KOTA MAKASSAR

No.	Jenis Dinding	Presentase (%)
1	2	3
1.	Tembok	75,81
2.	Kayu	18,33
3.	Bambu	0,76
4.	Lainnya	5,10

Sumber: Badan Statistik Kota Makassar, 2008

3.3.4 Jenis Atap bangunan tempat tinggal

Penggunaan atap sedikit banyak menunjukkan cirri perumahan penduduk di Indonesia. Dilihat dari segi atap, bangunan tempat tinggal di kota Makassar menggunakan material atap seng karena sesuai dengan kondisinya, selain itu atap seng lebih mudah, murah dan dapat bertahan lama serta didapatkan di pasaran dibandingkan dengan material atap yang lainnya.

TABEL III.7
PRESENTASE RUMAH TANGGA MENURUT JENIS ATAP
KOTA MAKASSAR

No.	Jenis Dinding	Presentase (%)
1	2	3
1.	Beton	1,53
2.	Genteng	10,72
3.	Sirap	0,97
4.	Seng	84,62
5.	Asbes	1,67
6.	Ijuk/rumbia	0,28
7.	Lainnya	0,20

Sumber: Badan Statistik Kota Makassar, 2008

3.4 Penyediaan perumahan di kota Makassar

3.4.1 Penyediaan perumahan oleh Perum Perumnas

Perusahaan umum perumahan nasional yang dikenal dengan Perum perumnas merupakan suatu badan yang bertugas untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pembentukan Perum perumnas di dasarkan pada PP Nomor 29 tahun 1974, dan sejak saat itu Perum Perumnas mulai membangun secara massal dan professional. Sebagai tindak lanjut usaha Perum Perumnas untuk memperluas wilayah kerjanya serta untuk memnuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat tiap-tiap provinsi khususnya untuk wilayah Indonesia Bagian Timur, maka pada tahun 1977 didirikan Perum Perumnas Regional VII di kota Makassar yang memiliki wilayah kerja Sulawesi, Maluku dan Irian Jaya.

Pada dasarnya masyarakat sangat membutuhkan permukiman dan perumahan yang bersih, sehat, aman dan tenteram serta terjangkau. Olehnya itu keberadaan Perum Perumnas sangat membantu, khususnya pada masyarakat kalangan ekonomi menengah ke bawah. Pada saat yang sama di kota Makassar mulai dirintis pembangunan perumahan oleh Perumnas. Pembangunan oleh perumnas didasarkan pada kebijakan penataan ruang yang berlaku, dengan membangun perumahan pada wilayah pengembangan yang diperuntukkan dengan fungsi pengembangan permukiman. Proses pemilihan lahan dan pembangunan perumahan oleh Perumnas lebih diarahkan pada lokasi pinggiran kota yang

sekarang telah menjadi pusat kota karena perkembangannya yang pesat seiring kelengkapan penyediaan sarana dan prasarana oleh pemerintah kota Makassar.

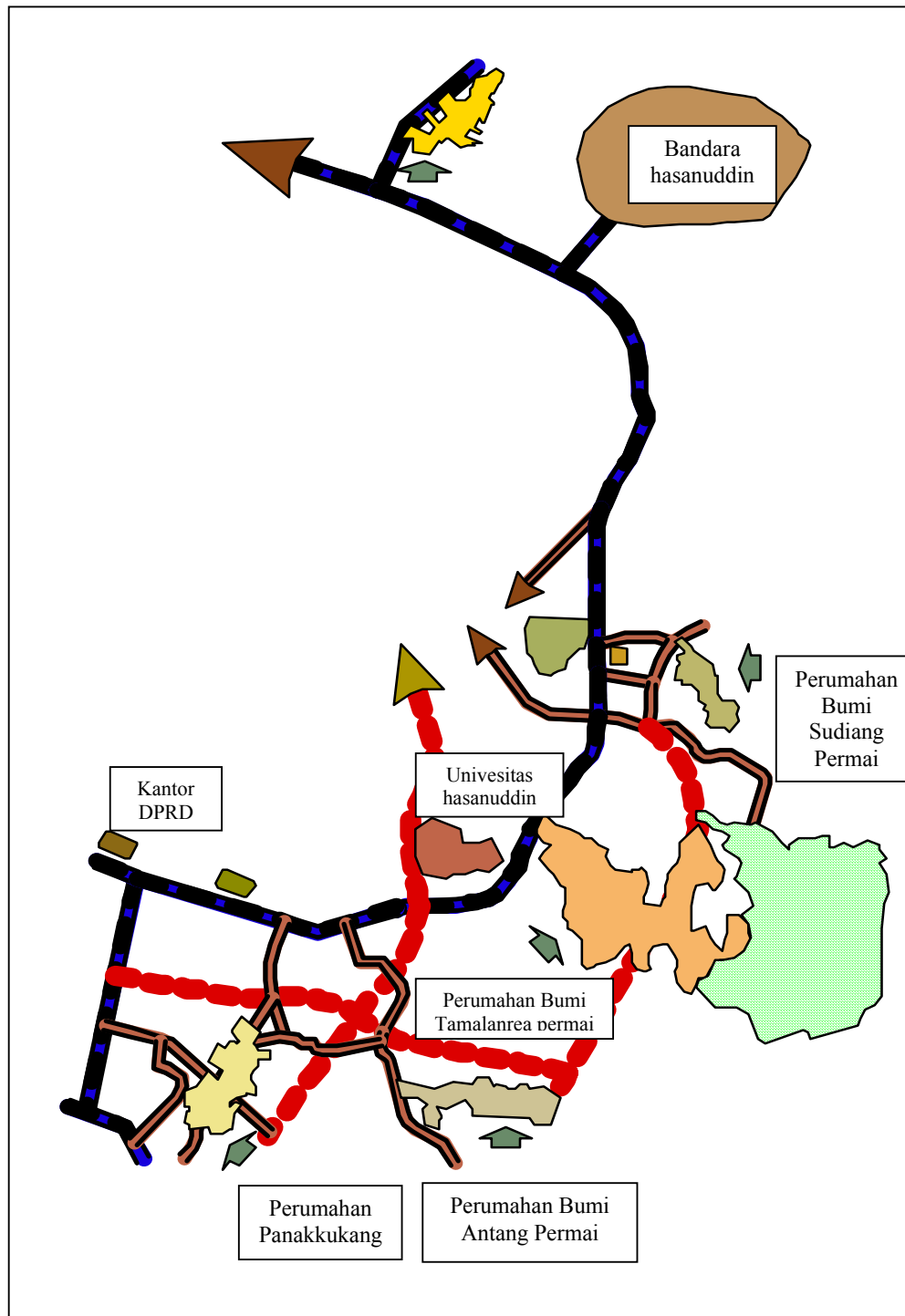
Sejak terbentuknya hingga saat ini, Perumnas telah membangun beberapa kawasan perumahan. Terdapat beberapa lokasi perumahan yang telah dikembangkan oleh Perumnas, yaitu Perumnas Panakkukang, Perumnas Antang, Perumnas Tamalanrea, Perumnas Sudiang dan Perumnas Unhas. Dalam pengadaan perumahan pihak Perumnas menyediakan berbagai Tipe-tipe unit rumah yang dikembangkan adalah RSH T-21, T-36, RS T-36, T-45, T-54 dan Rumah tipe sedang dan mewah serta menyediakan dan mengembangkan lahan untuk perumahan skala besar melalui penerapan pola Kasiba/Lisaba.

TABEL III.8
PENYEDIAAN PERUMAHAN OLEH
PERUMNAS REGIONAL VII DI KOTA MAKASSAR

No.	Nama Perumahan	Luas Lahan (Ha)	Pemb.RS/ RSH (Unit)	Penjualan RSH (Unit)
1.	Perumnas Panakkukang	128,68	5.680	5.675
2.	Perum. Bumi Antang Permai	129,09	4.169	4.164
3.	Perum. Bumi Tamalanrea Permai	222,39	7.411	7.403
4.	Perum. Bumi Sudiang Permai	67,93	3.861	3.847
5.	Perumnas Unhas	55,29	1.256	1.213
	Jumlah	548.09	22.377	22.302

Sumber :Data Perumnas Regional VII, Makassar, 2008

Berdasarkan Tabel diatas dapat diketahui bahwa pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pihak Perum Perumnas lebih memfokuskan untuk menyediakan RS/RSH sebagai sebagai upaya pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.



Sumber :Data Perumnas Regional VII, Makassar, 2008

GAMBAR 3.3
LOKASI PERUMAHAN YANG DIKEMBANGKAN OLEH PERUMNAS

3.4.2 Perumahan Bumi Sudiang Permai

Perumahan Bumi Sudiang Permai (BSP) dikembangkan melalui 2 (dua) tahap yaitu BSP I dan BSP II dengan total luas lahan sebesar 67,93 Ha. Perumahan ini dikembangkan di kelurahan Sudiang Kecamatan Biringkanaya kota Makassar oleh Perumnas Divisi Regional VII cabang Makassar sejak tahun 1977.

Perumahan ini mulai dikembangkan pada tahun 1990 dengan luas lahan sekitar 67,93 ha yang diatasnya terbangun 4.235 unit rumah yang terdiri dari 13 blok. Perumahan Bumi Sudiang Permai dikembangkan melalui 2 (dua) Tahapan pembangunan yaitu pembangunan Tahap I pada tahun 1991–1999 terbangun 3.735 unit rumah dari berbagai tipe rumah sederhana, dan Tahap II pada tahun 2000 – 2005 sekitar 500 unit dari berbagai tipe rumah sederhana dan rumah sederhana sehat. Pada Tahap II ini, pihak Perumnas lebih fokus terhadap pengadaan RSH dengan memanfaatkan fasilitas subsidi KPR bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang terletak pada blok D yaitu pengembangan tipe RSH. Blok D terdiri dari berbagai tipe unit rumah antara lain: RSH tipe 21 sebanyak 150 unit, RSH tipe 36 sebanyak 200 unit, RS tipe 45 sebanyak 100 unit dan RS tipe 54 sebanyak 50 unit.

TABEL III.10
TAHAPAN PENGEMBANGAN
PERUMAHAN BUMI SUDIANG PERMAI

No.	Tahun Pengembangan	RSH	RS. Kecil	RS. Besar	RS. Besar	Rmh. Sedang	Rmh. Besar	Jumlah
1.	Tahap I							
	Tahun 1991	488	136	67	-	-	-	691
	Tahun 1993	697	125	36	-	-	-	858
	Tahun 1995	1.245	153	57	45	65	45	1.610
	Tahun 1997-2000	156	179	80	46	48	67	576
2.	Tahap II							
	Tahun 2000-2005	350	60	40	-	20	30	500
Jumlah		2.936	653	280	91	133	142	4.235

Sumber: Data Perum Perumnas regional VII, Makassar, 2009

Untuk mencapai lokasi perumahan Bumi Sudiang Permai saat ini dapat menggunakan sarana angkutan kota yang langsung memasuki kompleks

perumahan. Adapun jarak ke pusat kota \pm 30 km dengan waktu tempuh rata-rata 45-60 menit. Kondisi ini berbeda dari kondisi awal perumahan ini dibangun, angkutan umum saat itu sangat terbatas jumlahnya dan tidak sampai masuk kompleks perumahan.

Kondisi Prasarana lingkungan Perumahan Bumi Sudiang Permai (BPS) pada saat ini dapat dideskripsikan sebagai berikut:

a. Jalan

- Lebar jalan atau Damija antara 6 sampai 14 meter tergantung besarnya tipe perumahan yang ada
- Jalan utama (*main entrance*) menggunakan Aspal dengan lebar 15 meter
- Sedangkan yang masuk ke lingkungan perumahan berupa aspal dan pavin blok.

b. Air bersih

Air bersih untuk perumahan Bumi Sudiang Permai disupply dari PDAM Kota Makassar.

c. Drainase

- Sistem drainase yang ada sudah terintegrasi dengan sistem drainase Kota Makassar.
- Saluran drainase yang berada di ruas jalan utama dan jalan lingkungan perumahan kondisinya kurang terawat sehingga terjadi pendangkalan.

d. Sampah

- Setiap rumah menyediakan tempat pembuangan konvensional dan ditampung sementara dan diangkut oleh petugas kebersihan setempat untuk dibuang ke TPS.
- Sampah rumah tangga (dari rumah hingga tempat kontainer/TPS) dikelola oleh RW setempat dengan tarif yang bervariasi (Rp. 2.500 s/d Rp. 10.000/KK/bulan), kemudian dari tempat kontainer/TPS hingga TPA diangkut dengan truk dikelola oleh Pemerintah Kota Makassar.

e. Telekomunikasi

Jaringan telekomunikasi dibangun dan dikelola oleh PT. Telkom.

f. Listrik

Untuk memenuhi kebutuhan daya listrik disediakan oleh PT. PLN dan penggunaan daya perumahan rata-rata 450 kwh.

Sarana perumahan sebagai fasilitas umum dan sosial, Perum Perumnas telah memenuhi kriteria 60% lahan untuk komersil dan 40% untuk penyediaan fasum-fasos. Fasilitas yang tersedia antara lain:

a. Pendidikan

Fasilitas pendidikan yang telah tersedia adalah TK, dan SD terletak pada perumahan Bumi Sudiang Permai sedangkan SLTP, SMU dan Perguruan Tinggi terletak diluar kawasan perumahan yang jaraknya sekitar 1-10 km.

b. Kesehatan

Sarana kesehatan sudah tersedia dengan adanya Puskesmas Pembantu yang terletak di wilayah kompleks perumahan.

c. Peribadatan

- Perum Perumnas menyediakan lahan untuk pembangunan tempat ibadah (masjid). Ada 7 lokasi dengan luas 3.580 m².
- Pembangunan, pemeliharaan, dan pengoperasiannya diserahkan kepada warga sekitar, sedangkan pembiayaan pembangunannya mendapat bantuan dari Pemkot Makassar.

d. Perdagangan

- Sarana pelayanan kota belum banyak tersedia di kompleks. Fasilitas pelayanan yang paling dekat adalah Pasar Daya yang berjarak \pm 1 km.
- Toko dan warung tersedia di perumahan yang dikelola dan dikembangkan oleh masyarakat sebagai kegiatan rumah tangga.

e. Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan vegetasi

Perum Perumnas menyediakan lahan untuk penyediaan RTH. Ada 16 lokasi dengan luas total 63.211 m².

f. Olah raga

- Perum Perumnas telah menyediakan lahan untuk kepentingan olahraga dan ada 6 lokasi dengan luas total 4.530 m² untuk fasilitas olahraga.

- Pembangunan, pemeliharaan, dan pengoperasiannya diserahkan kepada warga sekitar.



Sumber: Hasil Observasi Lapangan, 2010

GAMBAR 3.4
KONDISI RSH TIPE 36



Sumber: Hasil Observasi Lapangan, 2010

GAMBAR 3.5
KONDISI RSH TIPE 21

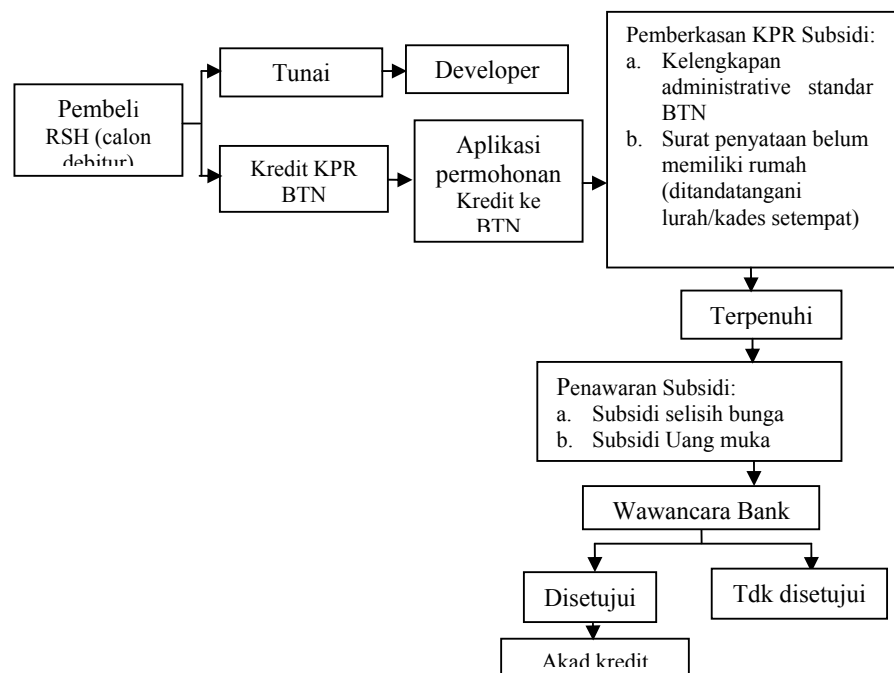
3.4.4 Kelompok sasaran subsidi KPR

Pembiayaan dengan dukungan KPR bersubsidi telah dikembangkan pemerintah sejak tahun 1972 untuk memenuhi kebutuhan perumahan terutama

bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pembiayaan seperti ini merupakan pembiayaan yang diterapkan dalam penyediaan perumahan formal, termasuk di kota Makassar.

Pada dasarnya mekanisme pembiayaan perumahan ini menggunakan subsidi yaitu penyediaan dana oleh pemerintah yang disalurkan kepada calon pemilik rumah dengan tingkat suku bunga yang lebih rendah dari tingkat bunga pasar. Penyaluran subsidi KPR di bagi dalam 3 kelompok sasaran berdasarkan penghasilan masyarakat (Permenpera No. 03/PERMEN/2007 dan No.07/PERMEN/2008), yakni kelompok I berpenghasilan Rp. 1.700.000,00-Rp. 2.500.000,- kelompok II berpenghasilan Rp. 1.000.000,00-Rp. 1.700.000,- dan kelompok III berpenghasilan lebih kecil Rp. 1.000.000,00.

Adapun ketentuan mengenai prosedur teknis untuk mengambil KPR bersubsidi dapat dilihat pada gambar berikut:



Sumber: Bank BTN, 2009

GAMBAR 3.6
PROSEDUR TEKNIS UNTUK PENGAMBILAN KPR

3.4.5 Subsidi KPR-RSH bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Sehubungan dengan berjalannya perkembangan bisnis dan perekonomian di Indonesia. Dewasa ini, maka KLBI untuk subsidi RSH akan dibebankan APBN pemerintah sebagai tindak lanjut independensinya Bank Indonesia. Oleh sebab itu, saat itu BTN sedang mengkaji secara lebih mendalam alternatif rencana pola pembiayaan dalam pemberian fasilitas KPR untuk RSH, yaitu:

1. Subsidi uang muka KPR, dimana konsumen akan mendaftarkan fasilitas pembiayaan KPR melalui bantuan uang muka secara langsung sehingga konsumen akan menanggung beban pokok yang lebih kecil dan berdampak pada perhitungan angsurannya.
2. Subsidi selisih bunga, dimana konsumen akan mendapatkan bantuan selisih suku bunga antara suku bunga pasar dengan tingkat suku bunga sesuai dengan kemampuan konsumen.

Menunjuk Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 03/PERMEN/M/2007 tentang pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi tahun anggaran 2007 difasilitasi dengan skim KPR subsidi perumahan dalam bentuk subsidi selisih bunga di kombinasikan dengan subsidi *Interest Only- Balloon Payment* dan KPR subsidi uang muka, dimana pemohon diberikana kebebasan untuk memilih salah satu skim dalam memperoleh KPR bersubsidi, baik menggunakan subsidi uang muka maupun subsidi selisih bunga.

Batas penghasilan Sasaran I Rp. 1,7 juta – 2,5 juta dengan subsidi Rp. 8,5 juta dengan harga jual Rp 55 juta, uang muka 7,5% dengan bunga tahun 1 dan 2 sebesar 9%; batas penghasilan Sasaran II Rp. 1 juta – 1,7 juta dengan subsidi Rp. 11,5 juta dengan harga jual Rp 41,5 juta, uang muka 7,5% dengan bunga tahun 1 dan 2 sebesar 7%; batas penghasilan Sasaran III lebih kecil Rp. 1 juta dengan subsidi Rp. 14,5 juta dengan harga jual Rp 28 juta, uang muka 5% dengan bunga tahun 1 - 2 sebesar 5%.

BAB IV

ANALISA KETEPATAN SASARAN SUBSIDI KPR-RSH PADA PERUMAHAN BUMI SUDIANG PERMAI, MAKASSAR

Untuk mengetahui ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar, maka pembahasan akan dimulai dengan melakukan identifikasi karakteristik penghuni RSH tipe 21 dan tipe 36; mengidentifikasi status kepemilikan RSH tipe 21 dan tipe 36; menganalisis ketepatan sasaran berdasarkan karakteristik dan status kepemilikan RSH tipe 21 dan tipe 36; dan mengetahui faktor yang mempengaruhi ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH serta perbandingan komparatif ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH pada tipe 21 dan tipe 36.

Penelitian ini dilakukan dengan melakukan penyebaran kuesioner terhadap 187 sampel dengan pembagian strata antara tipe 21 dan tipe 36, tipe 21 terdiri dari 80 sampel dan tipe 36 terdiri dari 107. Kuesioner disebarkan secara kebetulan (*accidental*) yang artinya sampel dipilih berdasarkan faktor spontanitas, siapa saja yang secara tidak sengaja bertemu dengan peneliti dan sesuai dengan tujuan penelitian.

4.1 Karakteristik Penghuni RSH tipe 21 dan tipe 36

Dalam kaitannya dengan penelitian yang dilakukan, karakteristik ini merupakan hal yang dianggap bisa memberikan gambaran tentang keadaan penghuni perumahan Bumi Sudiang Permai. Karakteristik tersebut dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu: karakteristik sosial-ekonomi dan karakteristik hunian.

4.1.1 Karakteristik Penghuni RSH tipe 21

4.1.1.1 Kelompok Usia Penghuni

Menurut kelompok usia penghuni perumahan Bumi Sudiang Permai dapat dikelompokkan ke dalam 4 (empat) kelompok besar yaitu: Kelompok I

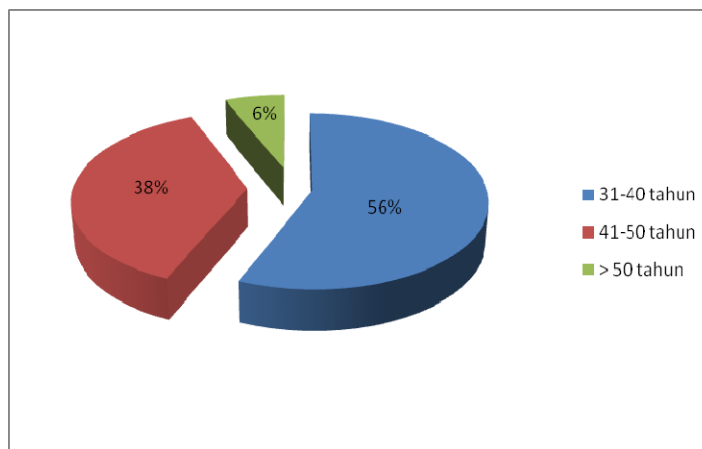
(20-30 tahun), kelompok II (31-40 tahun), kelompok III (41-50 tahun) dan kelompok IV (>50 tahun). (Secara rinci dapat dilihat pada Tabel IV.1)

TABEL IV.1
PENGELOMPOKKAN RESPONDEN MENURUT KELOMPOK USIA

Kelompok	Usia	Jumlah	Presentase
1	20-30	0	0
2	31-40	45	56,25
3	41-50	30	37,50
4	>51	5	6,25
Total		80	100

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Berdasarkan tabel IV.1 diatas dapat terlihat bahwa kelompok usia responden dapat diurutkan berdasarkan presentase tertinggi yaitu 31-40 tahun sebanyak 56,3%; 41-50 tahun 37,5% ; dan >50 tahun sebanyak 6,3% sedangkan pada usia 20-30 tahun tidak ada responden. Tabel diatas menunjukkan bahwa sebagian besar penghuni RSH tipe 21 tersebut termasuk dalam kategori usia produktif.



Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

GAMBAR 4.1
DIAGRAM PENGELOMPOKKAN RESPONDEN BERDASARKAN
KELOMPOK UMUR

4.1.1.2 Tingkat Pendidikan

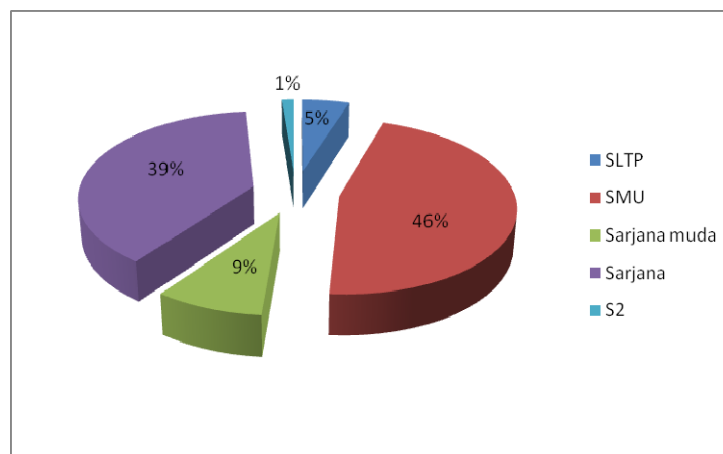
Menurut tingkat pendidikan, responden dibagi ke dalam 6 kelompok berdasarkan pendidikan terakhir.

TABEL IV.2
PENGELOMPOKKAN RESPONDEN MENURUT PENDIDIKAN

Kelompok	Pendidikan terakhir	Jumlah	Presentase
1	SD	0	0
2	SLTP	4	5,00
3	SMU	37	46,25
4	D3	7	8,75
5	S1	31	38,75
6	S2	1	1,25
Total		80	100

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Berdasarkan Tabel IV.2 diatas dapat dijelaskan bahwa mayoritas responden yang berpendidikan terakhir SMU sebanyak 46,25%; kemudian Sarjana (S1) sebanyak 38,75%, dan berturut-turut diikuti oleh D3 8,75%; SLTP 2,5% dan S2 sebanyak 1,25%. Angka-angka ini mengartikan bahwa sebagian penghuni RSH tipe 21 tersebut merupakan kelompok masyarakat yang mempunyai pendidikan yang relatif tinggi (SMU dan Akademi/PT).



Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

GAMBAR 4.2
DIAGRAM PENGELOMPOKKAN RESPONDEN BERDASARKAN
TINGKAT PENDIDIKAN

4.1.1.3 Jenis pekerjaan

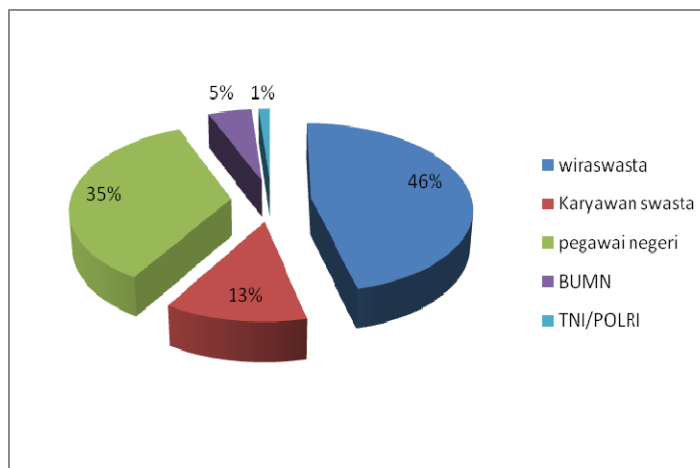
Pekerjaan penghuni dikelompokkan ke dalam 6 (Enam) jenis pekerjaan yaitu, Wiraswasta, karyawan swasta, PNS, BUMN, ABRI/TNI dan lain-lain.

TABEL IV.3
PENGELOMPOKKAN RESPONDEN MENURUT PEKERJAAN

Kelompok	Pekerjaan	Jumlah	Presentase
1	Wiraswasta	37	46,25
2	Karyawan swasta	10	12,50
3	PNS	28	35,00
4	BUMN	4	5,00
5	TNI/POLRI	1	1,25
6	Lain-lain	0	0,00
Total		80	100

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Berdasarkan Tabel IV.3 terlihat bahwa Wiraswasta dan PNS merupakan dua pekerjaan yang paling dominan dengan presentase masing-masing 46,25% dan 35,00%. Setelah itu berturut-turut Karyawan swasta 12,50%; BUMN 5% dan TNI/POLRI 1,25%.



Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

GAMBAR 4.3
DIAGRAM PENGELOMPOKKAN RESPONDEN BERDASARKAN JENIS PEKERJAAN

Angka-angka ini mengartikan bahwa sebagian besar penghuni tipe 21 merupakan kelompok masyarakat yang mempunyai jenis pekerjaan yang relatif berbeda. Jenis pekerjaan penghuni kebanyakan wiraswasta, hal ini disebabkan karena lokasi penelitian ini berada sekitar $\pm 1,5$ km dari pasar sentral Daya.

4.1.1.4 Tingkat Penghasilan

Pengelompokkan responden menurut penghasilan, dengan melakukan pengelompokkan jumlah penghasilan responden dengan *range* yang telah ditentukan. Penghasilan ini adalah penghasilan individu atau keluarga selama sebulan.

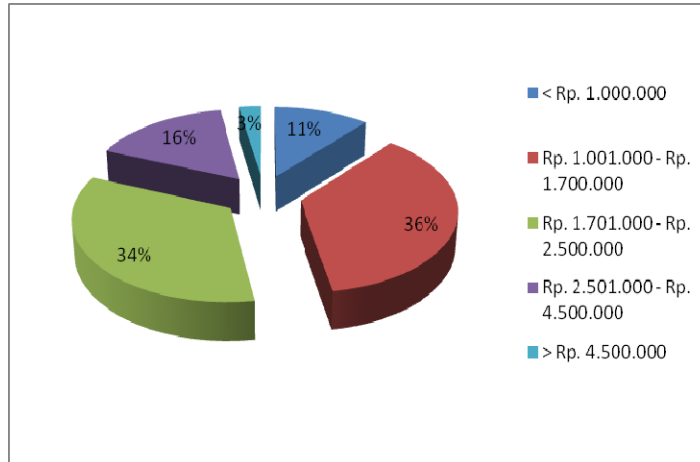
TABEL IV.4
PENGELOMPOKKAN RESPONDEN MENURUT PENGHASILAN

Kelompok	Pekerjaan	Jumlah	Presentase
1	Rp. <1.000.000	9	11,25
2	Rp. 1.001.000 – Rp. 1.700.000	29	36,25
3	Rp. 1.701.000 – Rp. 2.500.000	27	33,75
4	Rp. 2.501.000 – Rp. 4.500.000	13	16,25
5	Rp. > Rp.4.501.000	2	2,50
Total		80	100

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Dari Tabel IV.4, terlihat bahwa sebagian besar responden mempunyai penghasilan keluarga yang berada pada *range* Rp. 1.001.000 – Rp. 1.7500.000 yaitu sebanyak 36,25%. Selanjutnya berturut-turut dengan *range* Rp. 1.701.000 – Rp. 2.500.000 sebanyak 33,75%; Rp. 2.501.000 – Rp. 4.500.000 sebanyak 16,25%, dan penghasilan kurang Rp 1.000.000 sebanyak 11,25% serta penghasilan diatas Rp. Rp.4.501.000 sebanyak 2,5%.

Berdasarkan angka-angka yang terdapat pada tabel diatas, dapat dikatakan bahwa tingkat penghasilan sebagian besar penghuni tipe 21 merupakan kelompok masyarakat yang mempunyai tingkat penghasilan menengah ke bawah.



Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

GAMBAR 4.4
DIAGRAM PENGELOMPOKKAN RESPONDEN BERDASARKAN
TINGKAT PENGHASILAN

4.1.1.5 Tingkat Lama bermukim

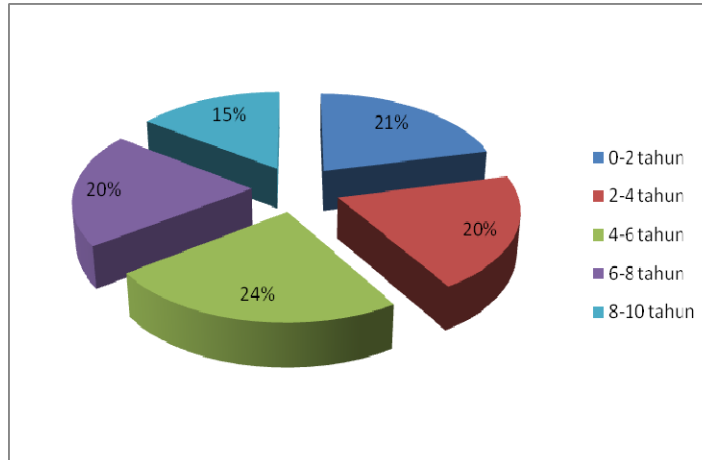
Masa tinggal/lama bermukim responden sangat bervariasi mulai dari 1 tahun hingga 10 tahun.

TABEL IV.5
PENGELOMPOKKAN RESPONDEN MENURUT LAMA BERMUKIM

Kelompok	Lama bermukim	Jumlah	Presentase
1	0 – 2 tahun	17	21,25
2	2 – 4 tahun	16	20,00
3	4 - 6 tahun	19	23,75
4	6 – 8 tahun	16	20,00
5	8 – 10 tahun	12	15,00
Total		80	100

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Berdasarkan Tabel IV.5 terlihat bahwa responden mempunyai presentase tertinggi lama bermukim di perumahan ini dalam kurun waktu 4-6 tahun sebanyak 23,75%, selanjutnya berturut-turut lama bermukim dalam kurun waktu 0-2 tahun sebanyak 21,25%, 2-4 tahun dan 6–8 tahun masing-masing sebanyak 20% dan 8-10 tahun sebanyak 15%. Angka-angka diatas menunjukkan bahwa mayoritas lama bermukim penghuni dibawah 5 tahun.



Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

GAMBAR 4.5
DIAGRAM PENGELOMPOKKAN RESPONDEN BERDASARKAN
LAMA BERMUKIM

4.1.1.6 Tingkat Jumlah Penghuni

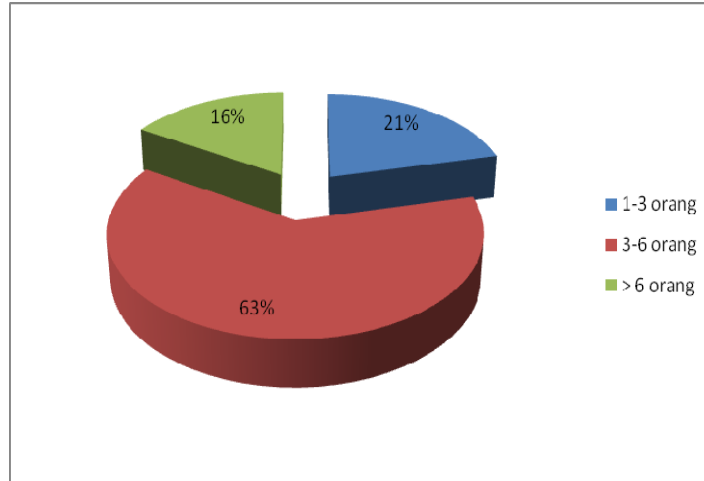
Pengelompokkan jumlah penghuni dalam satu unit RSH dilakukan dengan dengan pengelompokkan jumlah penghuni dalam *range* yang telah ditentukan.

TABEL IV.6
PENGELOMPOKKAN RESPONDEN MENURUT JUMLAH PENGHUNI

Kelompok	Jumlah Penghuni	Jumlah	Presentase
1	1– 3 orang	17	21,25
2	3 – 6 orang	50	62,50
3	>6 orang	13	16,25
Total		80	100

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Dari Tabel IV.6 terlihat bahwa mayoritas responden mempunyai jumlah penghuni dalam satu unit RSH 3-6 orang sebanyak 62,5%, selanjutnya berturut-turut 1-3 orang sebanyak 21,25% dan >6 orang sebanyak 16,25%.



Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

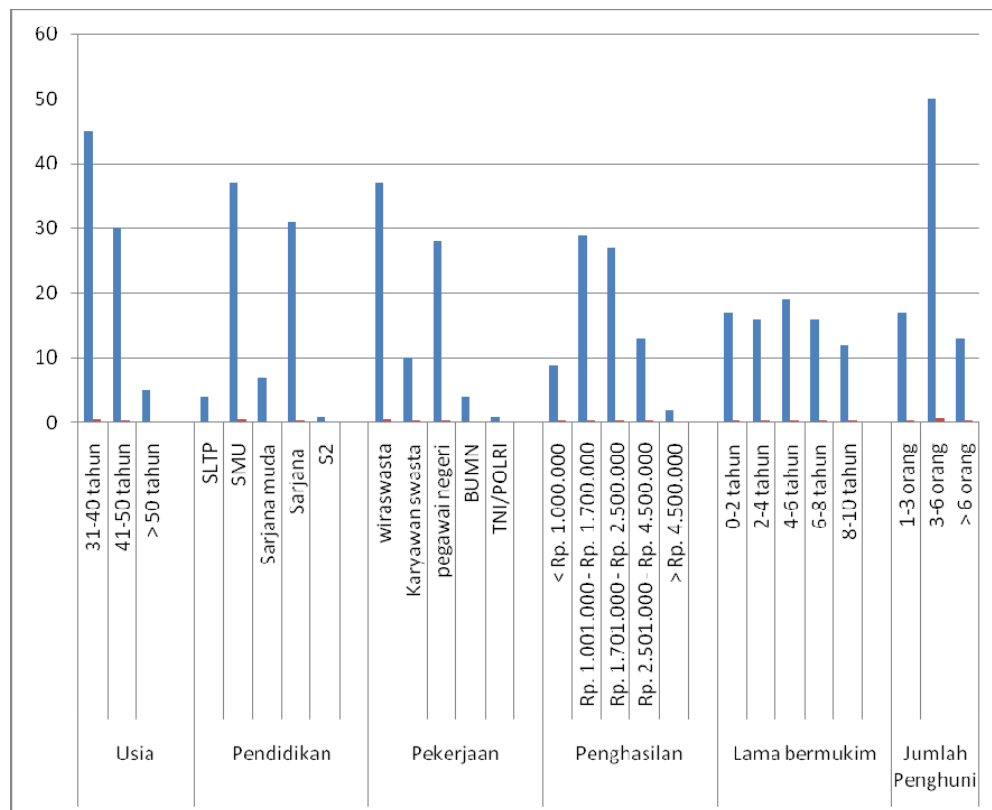
GAMBAR 4.6
DIAGRAM PENGELOMPOKKAN RESPONDEN BERDASARKAN
JUMLAH PENGHUNI

TABEL 1V.7
KARAKTERISTIK PENGHUNI RSH TIPE 21
PADA PERUMAHAN BUMI SUDIANG PERMAI

Karakteristik penghuni		Jumlah	Persentase
Tingkat Usia	31-40 tahun	45	56.25%
	41-50 tahun	30	37.50%
	> 50 tahun	5	6.25%
Tingkat pendidikan	SLTP	4	5.00%
	SMU	37	46.25%
	Sarjana muda	7	8.75%
	Sarjana	31	38.75%
	S2	2	1.25%
Pekerjaan	Wiraswasta	37	46.25%
	Karyawan swasta	10	12.50%
	Pegawai negeri sipil	28	35.00%
	BUMN	4	5.00%
	TNI/POLRI	1	1.25%
Tingkat Penghasilan keluarga	< Rp. 1.000.000	9	11.25%
	Rp. 1.001.000 - Rp. 1.700.000	29	36.25%
	Rp. 1.701.000 - Rp. 2.500.000	27	33.75%
	Rp. 2.501.000 - Rp. 4.500.000	13	16.25%
	> Rp. 4.500.000	2	2.50%
Lama bermukim	0-2 tahun	17	21.25%
	2-4 tahun	16	20.00%
	4-6 tahun	19	23.75%
	6-8 tahun	16	20.00%
	8-10 tahun	12	15.00%
Jumlah Penghuni	1-3 orang	17	21.25%
	3-6 orang	50	62.50%
	> 6 orang	13	16.25%

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Berdasarkan Tabel IV.7 terlihat karakteristik penghuni RSH tipe 21, pada perumahan Bumi sudiang Permai bahwa untuk tingkat usia responden yang terbesar adalah mereka yang berusia 31-40 tahun sebanyak 56,25% yang merupakan usia produktif, tingkat pendidikan responden yang terbesar adalah mereka yang berpendidikan SMU sebanyak 46,25%, tingkat pekerjaan responden terbesar adalah mereka yang pekerjaannya sebagai wiraswasta sebanyak 45% hal ini dipengaruhi lokasi pasar sentral letaknya hanya $\pm 1,5$ Km dari perumahan Bumi Sudiang Permai, tingkat penghasilan responden terbesar berkategori antara Rp.1.000.000 – Rp. 1.700.000 sebanyak 36,25% dan untuk jumlah penghuni responden terbesar adalah mereka yang jumlah penghuninya 3-6 orang sebanyak 62,5%.



Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

GAMBAR 4.7
DIAGRAM KARAKTERISTIK PENGHUNI RSH TIPE 21

4.1.2 Karakteristik Penghuni RSH tipe 36

4.1.2.1 Kelompok Usia

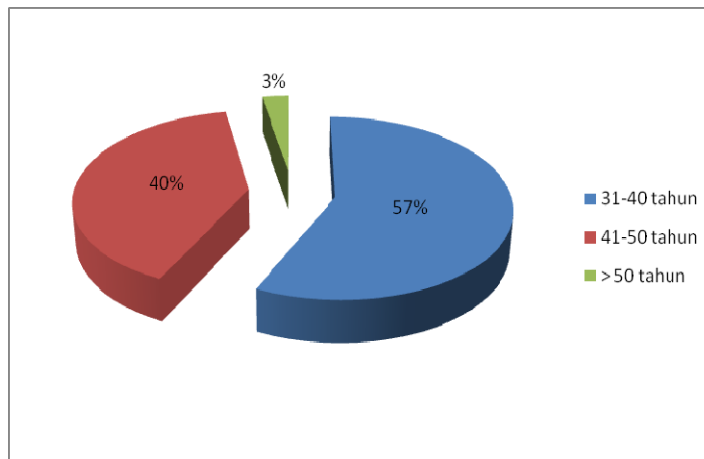
Menurut kelompok usia penghuni perumahan Bumi Sudiang Permai dapat dikelompokkan ke dalam 4 (empat) kelompok besar yaitu, Kelompok I (20-30 tahun), kelompok II (31-40 tahun), kelompok III (41-50 tahun) dan kelompok IV (>50 tahun). (Secara rinci dapat dilihat pada Tabel IV.8)

TABEL IV.8
PENGELOMPOKKAN RESPONDEN MENURUT KELOMPOK USIA

Kelompok	Usia	Jumlah	Presentase
1	20-30	0	0
2	31-40	61	57,01
3	41-50	43	40,19
4	>51	3	2,80
Total		107	100

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Berdasarkan tabel IV.8 diatas dapat terlihat bahwa kelompok usia responden dapat diurutkan berdasarkan presentase tertinggi yaitu 31-40 tahun sebanyak 57,01%, 41-50 tahun 40,19%, dan >50 tahun sebanyak 2,8%, sedangkan pada usia 20-30 tahun tidak ada responden. Angka-angka diatas dapat diartikan bahwa mayoritas penghuni tipe 36 merupakan termasuk kelompok masyarakat usia produktif.



Sumber: hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.8
DIAGRAM PENGELOMPOKKAN RESPONDEN BERDASARKAN
KELOMPOK USIA

4.1.2.2 Tingkat Pendidikan

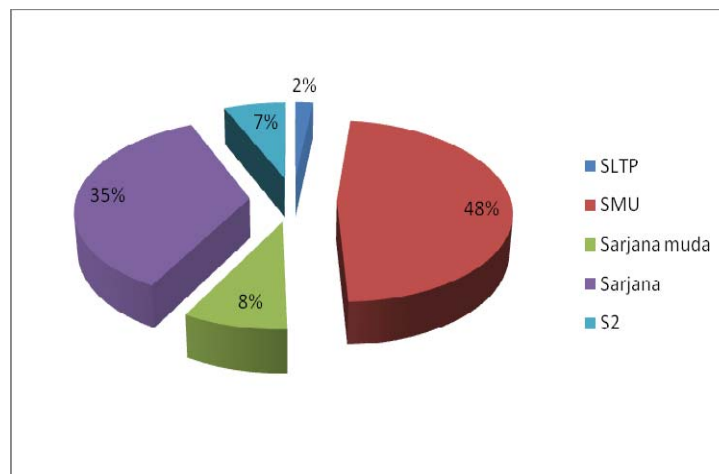
Menurut tingkat pendidikan, responden dibagi ke dalam 6 kelompok berdasarkan pendidikan terakhir.

TABEL IV.9
PENGELOMPOKKAN RESPONDEN MENURUT PENDIDIKAN

Kelompok	Pendidikan terakhir	Jumlah	Presentase
1	SD	0	0
2	SLTP	2	1,87
3	SMU	51	47,66
4	D3	9	8,41
5	S1	38	35,51
6	S2	7	6,54
Total		107	100

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Berdasarkan Tabel IV.9 diatas dapat dijelaskan bahwa mayoritas responden yang berpendidikan terakhir SMU sebanyak 47,66%, Sarjana (S1) sebanyak 35,51%, kemudian berturut-turut diikuti oleh D3 sebanyak 8,41%, S2 6,54% dan SLTP 1,87%. Menunjuk Tabel diatas dapat dilihat bahwa mayoritas penghuni RSH tipe 36 mempunyai tingkat pendidikan yang relatif tinggi yaitu SMU dan akademi/PT



Sumber: hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.9
DIAGRAM PENGELOMPOKKAN RESPONDEN BERDASARKAN
TINGKAT PENDIDIKAN

4.1.2.3 Tingkat pekerjaan

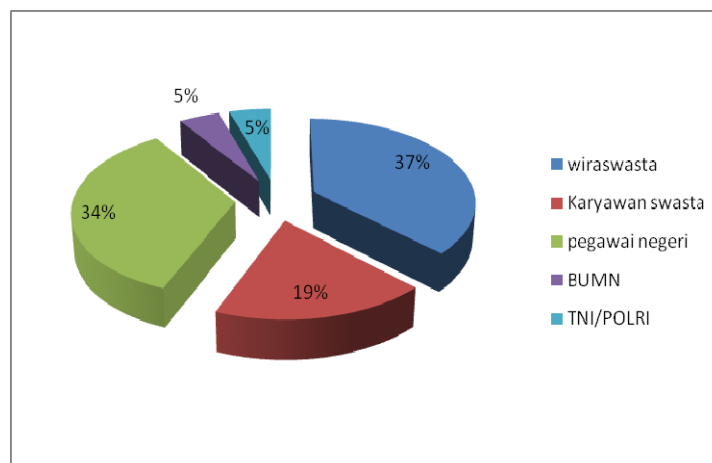
Pekerjaan penghuni dikelompokkan ke dalam 6 (Enam) jenis pekerjaan yaitu, Wiraswasta, karyawan swasta, PNS, BUMN, ABRI/TNI dan lain-lain.

TABEL IV.10
PENGELOMPOKKAN RESPONDEN MENURUT PEKERJAAN

Kelompok	Pekerjaan	Jumlah	Presentase
1	Wiraswasta	40	37,38
2	Karyawan swasta	20	18,69
3	PNS	37	34,58
4	BUMN	5	4,67
5	TNI/POLRI	5	4,67
6	Lain-lain	0	0,00
Total		107	100

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Berdasarkan Tabel IV.10 terlihat bahwa Wiraswasta dan PNS merupakan dua pekerjaan yang paling dominan dengan presentase masing-masing 37,38% dan 34,58%. Setelah itu berturut-turut Karyawan swasta 18,69%, TNI/POLRI 4,67% dan BUMN 4,67%. Angka-angka ini mengartikan bahwa sebagian besar penghuni tipe 36 merupakan kelompok masyarakat yang mempunyai jenis pekerjaan yang relatif berbeda. Jenis pekerjaan penghuni kebanyakan wiraswasta, hal ini disebabkan karena lokasi penelitian ini berada sekitar $\pm 1,5$ km dari pasar sentral Daya.



Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

GAMBAR 4.10
DIAGRAM PENGELOMPOKKAN RESPONDEN BERDASARKAN
TINGKAT PEKERJAAN

4.1.2.4 Tingkat Penghasilan

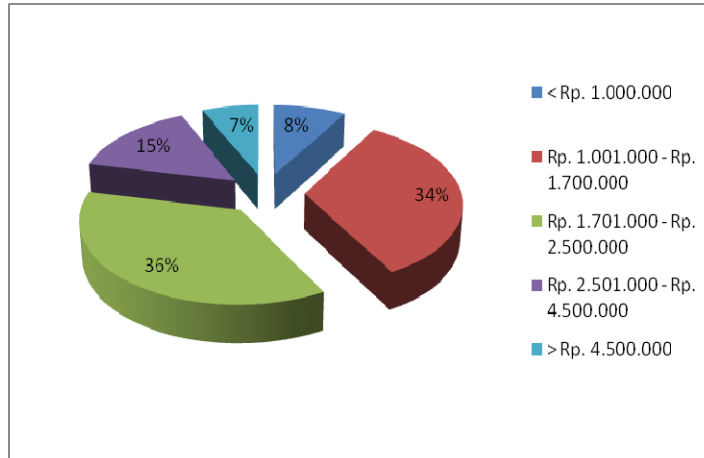
Pengelompokkan responden menurut penghasilan, dengan melakukan pengelompokkan jumlah penghasilan responden dengan *range* yang telah ditentukan. Penghasilan ini adalah penghasilan individu atau keluarga selama sebulan.

TABEL IV.11
PENGELOMPOKKAN RESPONDEN MENURUT PENGHASILAN

Kelompok	Penghasilan keluarga	Jumlah	Presentase
1	Rp. <1.000.000	9	8,41
2	Rp. 1.001.000 – Rp. 1.700.000	36	33,64
3	Rp. 1.701.000 – Rp. 2.500.000	39	36,45
4	Rp. 2.501.000 – Rp. 4.500.000	16	14,95
5	Rp. > Rp.4.501.000	7	6,54
Total		107	100

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Dari Tabel IV.11, terlihat bahwa sebagian besar responden mempunyai penghasilan keluarga yang berada pada *range* Rp. 1.701.000 – Rp. 2.500.000 yaitu sebanyak 36,45%. Selanjutnya berturut-turut dengan *range* Rp. 1.001.000 – Rp. 1.700.000 sebanyak 33,64%, Rp. 2.501.000 – Rp. 4.500.000 sebanyak 14,95%, dan penghasilan diatas Rp.4.501.000 sebanyak 6,54% serta penghasilan dibawah Rp. 1.000.000 sebanyak 8,41%. Berdasarkan tabel diatas menunjukkan bahwa mayoritas penghuni RSH tipe 36 merupakan termasuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.



Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

GAMBAR 4.11
DIAGRAM PENGELOMPOKKAN RESPONDEN BERDASARKAN
TINGKAT PENGHASILAN

4.1.2.5 Tingkat Lama bermukim

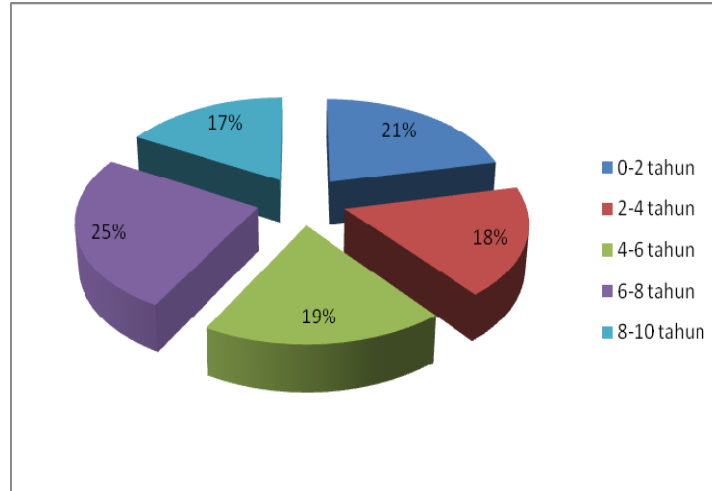
Masa tinggal/lama bermukim responden sangat bervariasi mulai dari 1 tahun hingga 10 tahun.

TABEL IV.12
PENGELOMPOKKAN RESPONDEN MENURUT LAMA BERMUKIM

Kelompok	Lama bermukim	Jumlah	Presentase
1	0 – 2 tahun	23	21,50
2	2 – 4 tahun	19	17,76
3	4 - 6 tahun	20	18,69
4	6 – 8 tahun	27	25,23
5	8 – 10 tahun	18	16,82
Total		80	100

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Berdasarkan Tabel IV.12 terlihat bahwa responden mempunyai presentase tertinggi lama bermukim di perumahan ini dalam kurun waktu 6-8 tahun sebanyak 25,23%, selanjutnya berturut-turut lama bermukim dalam kurun waktu 0 -2 tahun sebanyak 21,50%, 4 - 6 tahun dan 2 – 4 tahun masing-masing sebanyak 18,69% dan 17,76 serta 8 -10 tahun sebanyak 16,82%.



Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

GAMBAR 4.12
DIAGRAM PENGELOMPOKKAN RESPONDEN BERDASARKAN
LAMA BERMUKIM

4.1.1.6 Tingkat Jumlah Penghuni

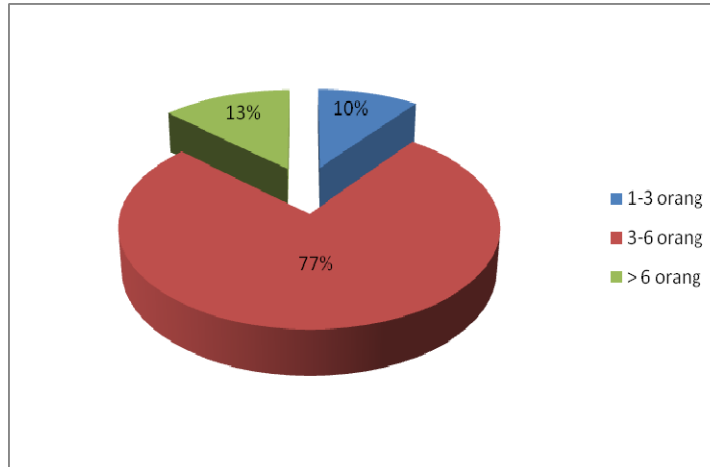
Pengelompokkan jumlah penghuni dalam satu unit RSH dilakukan dengan dengan pengelompokkan jumlah penghuni dalam *range* yang telah ditentukan.

TABEL IV.13
PENGELOMPOKKAN RESPONDEN MENURUT JUMLAH PENGHUNI

Kelompok	Jumlah Penghuni	Jumlah	Presentase
1	1– 3 orang	11	10,28
2	3 – 6 orang	82	76,64
3	>6 orang	14	13,08
Total		107	100

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Dari Tabel IV.13 terlihat bahwa mayoritas responden mempunyai jumlah penghuni dalam satu unit RSH 3-6 orang sebanyak 76,64%, selanjutnya berturut-turut >6 orang sebanyak 13,05% dan 1-3 orang sebanyak 10,28%.



Sumber: Hasil olahan penulis, 2009

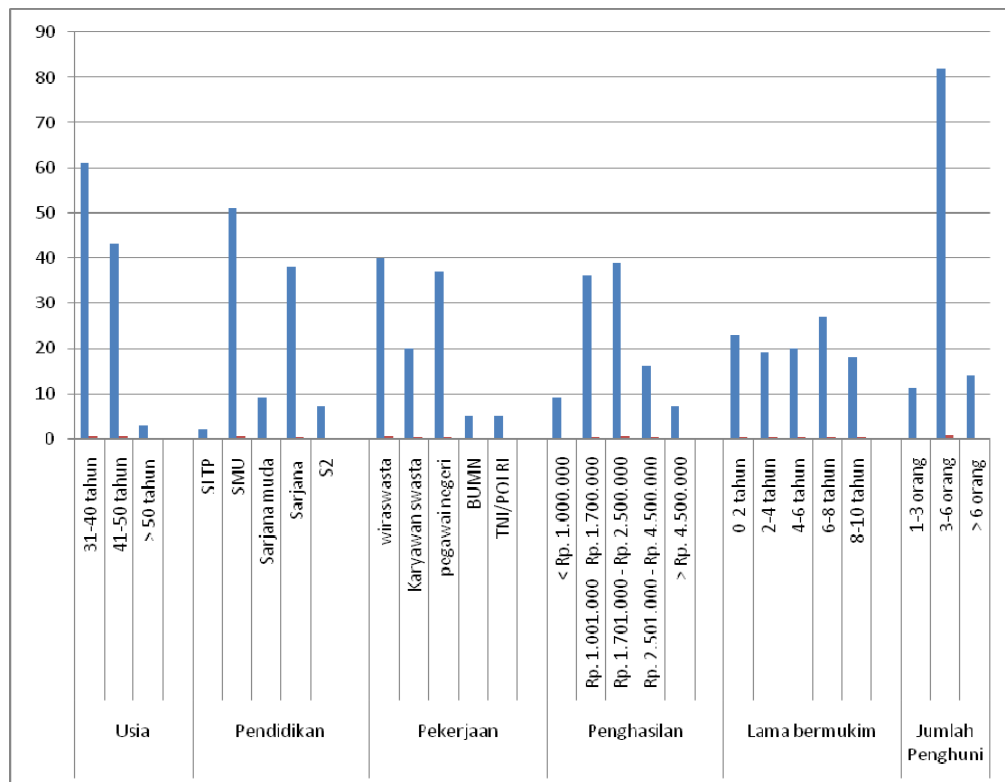
GAMBAR 4.13
DIAGRAM PENGELOMPOKAN RESPONDEN BERDASARKAN
JUMLAH PENGHUNI

TABEL 1V.14
KARAKTERISTIK PENGHUNI RSH TIPE 36
PADA PERUMAHAN BUMI SUDIANG PERMAI

Karakteristik penghuni		Jumlah	Persentase
Tingkat Usia	31-40 tahun	61	57,01%
	41-50 tahun	43	40,19%
	> 50 tahun	3	2,80%
Tingkat pendidikan	SLTP	2	1,87%
	SMU	51	47,66%
	Sarjana muda	9	8,41%
	Sarjana	38	35,51%
	S2	7	6,54%
Pekerjaan	Wiraswasta	40	37,38%
	Karyawan swasta	20	18,69%
	Pegawai negeri sipil	37	34,58%
	BUMN	5	4,67%
	TNI/POLRI	5	4,67%
Tingkat Penghasilan keluarga	< Rp. 1.000.000	9	8,41%
	Rp. 1.001.000 - Rp. 1.700.000	36	33,64%
	Rp. 1.701.000 - Rp. 2.500.000	39	36,45%
	Rp. 2.501.000 - Rp. 4.500.000	16	14,95%
	> Rp. 4.500.000	7	6,54%
Lama bermukim	0-2 tahun	23	21,25%
	2-4 tahun	19	17,76%
	4-6 tahun	20	18,69%
	6-8 tahun	27	25,23%
	8-10 tahun	18	16,82%
Jumlah Penghuni	1-3 orang	11	10,28%
	3-6 orang	82	76,64%
	> 6 orang	14	13,04%

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Berdasarkan Tabel IV.14 terlihat karakteristik penghuni RSH tipe 36 Pada perumahan Bumi sudiang Permai bahwa untuk tingkat usia responden yang terbesar adalah mereka yang berusia 31-40 tahun sebanyak 57,01% yang merupakan usia produktif, tingkat pendidikan responden yang terbesar adalah mereka yang berpendidikan SMU 47,66%, tingkat pekerjaan responden terbesar adalah mereka yang pekerjaannya sebagai wiraswasta sebanyak 37,38% hal ini dipengaruhi lokasi pasar sentral letaknya hanya $\pm 1,5$ Km dari perumahan Bumi Sudiang Permai, tingkat penghasilan responden terbesar berkategori antara Rp.1.701.000 – Rp. 2.500.000 sebanyak 36,45% dan Untuk lama bermukim di Perumahan Bumi Sudiang Permai, relatif tidak ada terdapat perbedaan jumlah yang menonjol antar kategori serta untuk jumlah penghuni responden terbesar adalah mereka yang jumlah penghuninya 3-6 orang sebanyak 76,64%.



Sumber: Hasil olahan penulis, 2009

GAMBAR 4.14
DIAGRAM KARAKTERISTIK PENGHUNI RSH TIPE 36

4.2 Status Kepemilikan RSH

4.2.1 Status RSH yang ditempati penghuni tipe 21

Pengelompokkan responden menurut status rumah yang ditempati berdasarkan milik sendiri dan mengontrak.

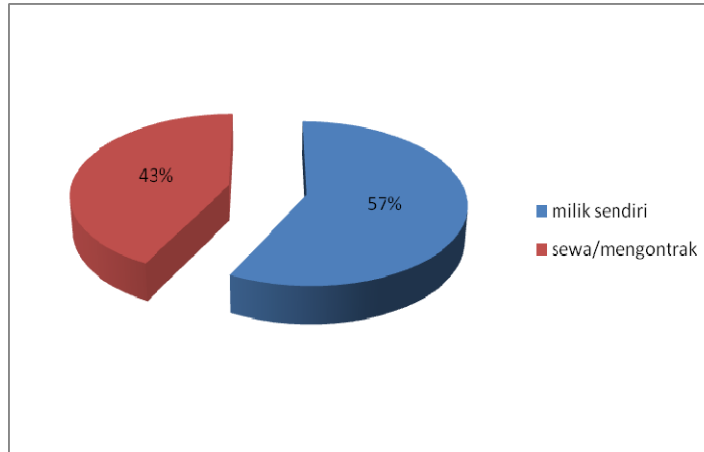
TABEL IV.15
PENGELOMPOKKAN RESPONDEN MENURUT
STATUS RSH YANG DITEMPATI

Kelompok	Status RSH yang ditempati	Jumlah	Presentase
1	Milik sendiri	46	57,50
2	Mengontrak	34	42,50
Total		80	100

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Dari Tabel IV.15, terlihat bahwa status RSH yang ditempati yang merupakan milik sendiri sebanyak 57,5% sedangkan yang merupakan rumah sewa atau status RSH yang ditempati mengontrak sebanyak 42,50%

Berdasarkan hasil survei diperoleh bahwa rumah yang ditempati oleh pemilik sendiri dapat dibedakan dengan rumah yang dikontrakkan/disewakan, ini dapat lihat pada bentuk rumah yang ditempati oleh pemiliknya telah dilakukan pengembangan/renovasi dan sebagian besar telah dilakukan renovasi total sesuai dengan keinginan bentuk rumah dan kebutuhan pemiliknya, hal ini disebabkan peningkatan dan pertambahan jumlah anggota keluarga dilihat dari mayoritas jumlah penghuni antara 3-6 orang, sementara untuk kebutuhan ruang pada tipe 21 maksimal hanya untuk 3 orang. Sedangkan pada rumah yang dikontrakkan tidak dilakukan pengembangan/renovasi total tetapi hanya dengan menambah luasan rumah saja, sehingga masih dapat dilihat bentuk asli dari pembangunan yang dilakukan oleh pihak Perumnas.



Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

GAMBAR 4.15
DIAGRAM PENGELOMPOKKAN RESPONDEN BERDASARKAN
STATUS RSH YANG DITEMPATI

4.2.2 Status RSH yang ditempati penghuni tipe 36

Pengelompokkan responden menurut status rumah yang ditempati berdasarkan milik sendiri dan mengontrak.

TABEL IV.16
PENGELOMPOKKAN RESPONDEN MENURUT
STATUS RSH YANG DITEMPATI

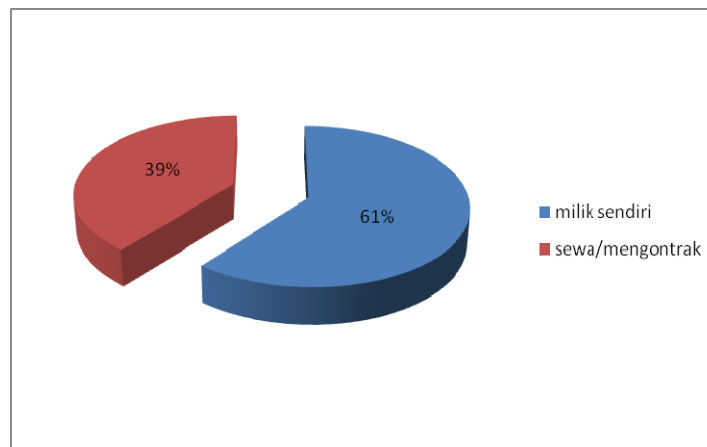
Kelompok	Status RSH yang ditempati	Jumlah	Presentase
1	Milik sendiri	65	60,75
2	Mengontrak	42	39,25
Total		107	100

Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Dari Tabel IV.16, terlihat bahwa status RSH yang ditempati yang merupakan milik sendiri sebanyak 60,75% sedangkan yang merupakan rumah sewa atau status RSH yang ditempati mengontrak sebanyak 39,25%.

Berdasarkan hasil survei diperoleh bahwa rumah yang ditempati oleh pemilik sendiri dapat dibedakan dengan rumah yang dikontrakkan/disewakan, ini dapat lihat pada bentuk rumah yang ditempati oleh pemiliknya telah dilakukan pengembangan/renovasi dan sebagian besar telah dilakukan renovasi total sesuai

dengan keinginan bentuk rumah dan kebutuhan pemiliknya, hal ini disebabkan peningkatan dan pertambahan jumlah anggota keluarga dilihat dari mayoritas jumlah penghuni antara 3-6 orang, sementara untuk kebutuhan ruang pada tipe 36 maksimal hanya untuk 4 orang. Sedangkan pada rumah yang dikontrakkan tidak dilakukan pengembangan/renovasi total tetapi hanya dengan menambah luasan rumah saja, sehingga masih dapat dilihat bentuk asli dari pembangunan yang dilakukan oleh pihak Perumnas.



Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

GAMBAR 4.16
DIAGRAM PENGELOMPOKAN RESPONDEN BERDASARKAN
STATUS RSH YANG DITEMPATI

4.2.3 Deskripsi RSH yang dikontrakkan/disewakan

Karena dalam penelitian ini yang akan dianalisis adalah status RSH yang ditempati yang merupakan milik sendiri, maka RSH yang dikontrakkan/disewakan perlu dideskripsi. Berdasarkan hasil analisis status kepemilikan rumah tipe 21 dan tipe 36 menunjukkan bahwa status RSH dikontrakkan/disewakan sangat besar sekitar 40% atau hampir sama banyak RSH yang ditempati oleh pemilik.

Pada umumnya responden yang mengontrak RSH pada perumahan Bumi Sudiang Permai adalah sebagian besar jenis pekerjaan wiraswasta (pedagang, tukang ojek, supir angkot dll), dengan tingkat pendidikan mayoritas SMU. Dilihat dari jenis pekerjaan, dapat dikatakan bahwa responden yang

menyewa/mengontrak merupakan kelompok masyarakat mempunyai penghasilan tidak tetap, sehingga relatif rendah rata-rata antara Rp.1.000.000-1.700.000 bahkan ada yang penghasilannya sangat minim yaitu < Rp.1.000.000, sementara harus menghidupi jumlah anggota keluarga rata-rata 5 orang atau menghabiskan sekitar 80-90% penghasilan untuk kebutuhan sehari-hari, sehingga mereka tidak dapat membeli rumah dan tidak mendapatkan akses dalam memanfaatkan fasilitas subsidi karena terbentur oleh tidak adanya penghasilan yang tetap per bulannya.

Menurut Permenpera No.03/PERMEN/M/2007 berdasarkan tingkat penghasilan responden yang mengontrak masuk pada kategori kelompok sasaran I dan II yang seharusnya merupakan target sasaran subsidi KPR-RSH. Dapat disimpulkan bahwa masyarakat yang termasuk kelompok I dan II ternyata masih sangat kesulitan dalam membeli rumah.

4.2.4 Deskripsi RSH yang tidak dihuni/kosong

Berdasarkan hasil survei diperoleh hasil bahwa ternyata banyak juga rumah yang tidak tempati atau kosong. Untuk RSH tipe 21, dari total unit terbangun berjumlah 150 unit terdapat sekitar 22 unit atau sekitar 14,67%, sedangkan untuk RSH tipe 36, dari total unit terbangun berjumlah 200 unit terdapat sekitar 38 unit atau sekitar 19 % yang tidak ditempati. Kebanyakan masyarakat berpenghasilan rendah membeli RSH untuk tempat tinggal, sedangkan masyarakat menengah atas membeli RSH untuk berinvestasi dengan melakukan spekulasi agar bisa mendapatkan RSH dengan fasilitas subsidi mengingat harganya yang relatif murah dan dapat dijangkau oleh mereka.

Hal ini menandakan bahwa rumah yang tidak ditempati/ kosong, pemiliknya memiliki rumah lebih dari satu, sehingga membuktikan bahwa tetap adanya persepsi bahwa rumah tidak hanya dilihat dalam fungsi sosial, tetapi cenderung pada fungsi ekonomi yang cenderung berorientasi pada usaha bagaimana menciptakan keuntungan yang sebesar-besarnya melalui alat investasi dengan prospek tingkat pengembalian yang menguntungkan seiring dengan peningkatan harga lahan dari waktu ke waktu.



sumber: Hasil Survei lapangan, 2010

GAMBAR 4.17 **KONDISI RSH YANG TIDAK DITEMPATI/KOSONG**

Berdasarkan gambar diatas dapat dilihat bahwa RSH yang tidak ditempati/kosong dibiarkan tidak terawat, sehingga banyak bagian-bagian yang sudah mulai rusak. Hal ini berbanding terbalik dengan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah masih sangat besar, sementara banyak RSH yang tidak ditempati oleh pemiliknya.

4.3 Analisis Ketepatan Sasaran Subsidi

Subsidi KPR-RSH merupakan subsidi dalam penyediaan perumahan baik dalam bentuk uang muka maupun selisih bunga yang diperuntukkan untuk kelompok sasaran rumah tangga/keluarga yang belum memiliki rumah dan memiliki penghasilan sesuai dengan yang ditetapkan berdasarkan Permenpera No.03/PERMEN/M/2007, yaitu penghasilan paling banyak per bulan sebesar Rp. 2.500.000,-. Ketepatan sasaran diukur dengan menilai ketepatan KPR-RSH dengan kelompok sasaran yang ditetapkan. Selain itu ketepatan sasaran juga dapat diukur berdasarkan status kepemilikan setelah mengajukan KPR-RSH rumah tersebut dihuni; tidak ditempati/kosong; atau disewakan/dikontrakkan berdasarkan Permenpera No.03/PERMEN/M/2007, dimana salah satu syarat pemberian subsidi adalah tidak boleh dipindahtangankan, harus ditempati/dihuni minimal 5 tahun sebelum boleh memindahtangankan RSH bersubsidi miliknya.

4.3.1 Analisis Ketepatan Sasaran Subsidi RSH Tipe 21

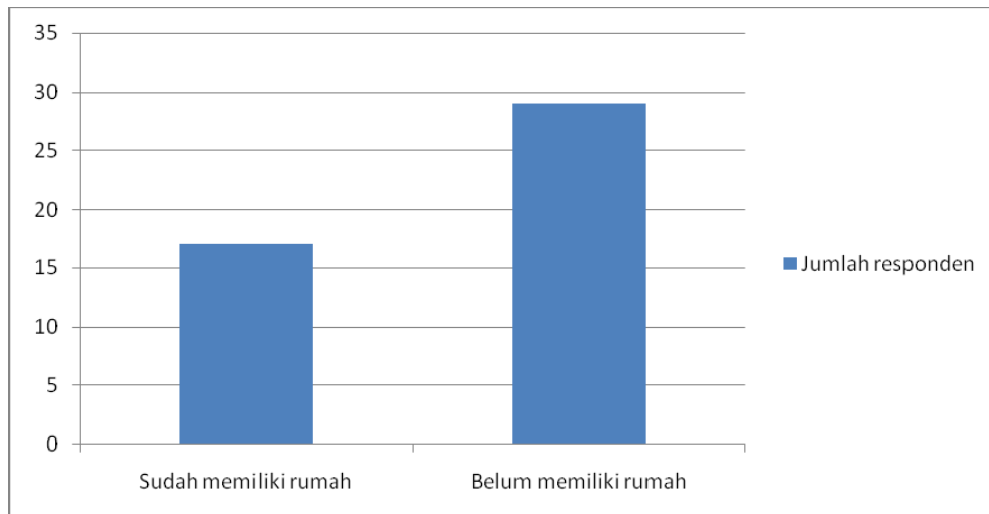
Kondisi responden ketika mengajukan KPR untuk RSH tipe 21 berdasarkan yang status kepemilikan rumahnya milik sendiri sebanyak 46 orang (57,5%), dapat dilihat pada Tabel IV.17:

TABEL IV.17
KONDISI RESPONDEN KETIKA PENGAJUAN KPR UNTUK RSH

	Sudah memiliki rumah	Belum memiliki rumah	Penghasilan Responden				
			1,7jt-2,5jt	1jt-1,7jt	< 1jt	2,5jt-4,5jt	>4,5jt
Jumlah responden	17	29	23	7	1	13	2
Prosentase	36,96%	63,04%	50,00%	15,22%	2,17%	28,26%	4,35%

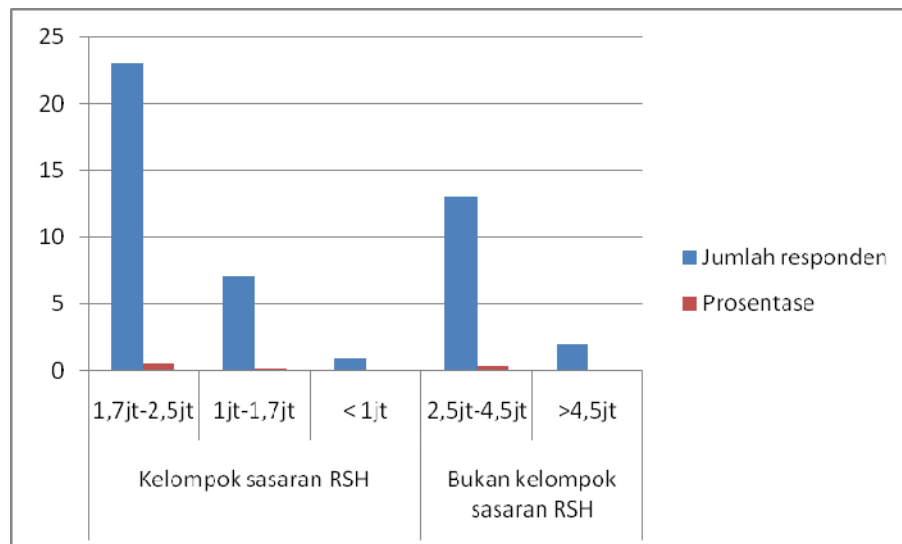
Sumber: Hasil Olahan Penulis,2010

Berdasarkan Tabel IV.17, terlihat bahwa kondisi responden ketika mengajukan KPR untuk RSH adalah sudah memiliki rumah sebanyak 36,96% sedangkan yang belum memiliki rumah ketika mengajukan KPR-RSH sebanyak 63,04%.



Sumber: Hasil Olahan Penulis,2010

GAMBAR 4.18
DIAGRAM KONDISI RESPONDEN
KETIKA MENGAJUKAN KPR-RSH



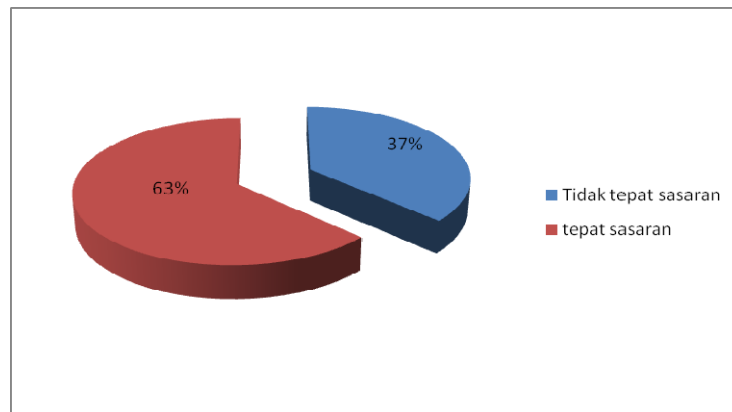
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2010

GAMBAR 4.19
DIAGRAM TINGKAT PENGHASILAN RESPONDEN
DILOKASI PENELITIAN

Berdasarkan gambar diatas menunjukkan bahwa 31 dari 46 responden telah memenuhi tingkat penghasilan yang telah ditentukan pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.03/PERMEN/M/2007, yaitu penghasilan perbulan paling banyak Rp. 2.500.000. pada RSH tipe 21 terdapat 23 responden yang tergolong kelompok I dengan tingkat penghasilan Rp. 1.700.000 – Rp. 2.500.000; 7 responden termasuk kelompok II dengan penghasilan Rp. 1.000.000 – Rp. 1.700.000; dan 1 responden termasuk kelompok III dengan penghasilan <Rp. 1.000.000. Sementara itu terdapat 15 responden yang bukan termasuk kelompok sasaran RSH karena berpenghasilan melebihi Rp. 2.500.000.

Kelompok sasaran RSH, selain tingkat penghasilan juga didasarkan pada kondisi kepemilikan rumah ketika pengajuan KPR-RSH. Yang termasuk dalam kelompok sasaran RSH yaitu rumah tangga yang belum memiliki rumah ketika mengajukan KPR. Dari 46 responden yang merupakan status rumah yang ditempati merupakan milik sendiri, terdapat 17 responden yang telah memiliki rumah ketika pengajuan KPR, dapat dilihat dari berpenghasilan mereka melebihi

Rp.2.500.000 sehingga memiliki kemampuan untuk memperoleh rumah lebih dari satu. Hal ini berarti hanya terdapat 29 responden yang memenuhi ketentuan sebagai kelompok sasaran RSH karena memiliki tingkat penghasilan sesuai dengan yang ditentukan dan belum memiliki rumah ketika pengajuan KPR. Jadi ketepatan sasaran pada akhirnya dapat dilihat pada gambar berikut:



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2010

GAMBAR 4.20
KETEPATAN SASARAN SUBSIDI RSH TIPE 21

Gambar diatas menunjukkan bahwa subsidi KPR-RSH pada Bumi Sudiang Permai sebagian besar tepat sasaran sesuai dengan yang diharapkan. Berdasarkan gambar tersebut 63% responden merupakan kelompok sasaran RSH, dan 37% responden sisanya bukan termasuk kelompok sasaran RSH. Yang dianggap bukan kelompok sasaran RSH yaitu keluarga/rumah tangga yang telah memiliki rumah ketika pengajuan RSH dan atau memiliki total penghasilan selain batas yang telah ditetapkan.

Jadi untuk ketepatan sasaran, secara administrasi pada dasarnya dapat dikatakan subsidi KPR-RSH tepat sasaran sesuai dengan yang diharapkan. Berdasarkan hasil analisis sebagian besar (63%) kredit KPR-RSH yang disalurkan oleh BTN tepat sasaran tersebut dinikmati oleh keluarga/rumah tangga yang tidak memiliki rumah ketika pengajuan KPR-RSH dan atau memiliki total penghasilan sesuai yang telah ditetapkan.

Hanya saja pada proses pengajuan KPR, pihak developer dalam hal ini pihak perumnas membantu *ownernya* dalam proses pengajuan KPR, tetapi dengan

keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah yang sangat terbatas menyebabkan mereka kesulitan dalam keterbatasan dana sehingga pihak perumnas lebih cenderung memihak kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan yang lebih yang merupakan masyarakat berpenghasilan menengah ke atas dengan alasan keuntungan. Hal ini menyebabkan konsumen RSH seringkali tidak jujur dalam memberikan informasi mengenai kondisi sebenarnya baik mengenai kepemilikan rumah sebelumnya, total penghasilan maupun informasi yang lain terhadap bank. Sedangkan pihak bank sebenarnya telah melakukan seleksi dalam penyaluran KPR, tetapi sama hal dengan pihak developer pihak bank pun tidak ingin menanggung resiko tinggi terhadap konsumen RSh yang tidak dapat mengembalikan angsuran perumahan nantinya. Sehingga penyaluran subsidi KPR-RSH masih sangat sulit dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah, apalagi masyarakat yang tidak memiliki penghasilan yang tetap dalam setiap bulannya.

Ketepatan sasaran subsidi berdasarkan status kepemilikan setelah memiliki RSH tersebut dapat dilihat pada Tabel IV.13 sebesar 42,5% disewakan/dikontrakkan; 57,5% ditempati/dimiliki oleh pemilik pertama; dan sekitar 14,67% dari 150 unit RSH yang terbangun tidak ditempati/kosong. Apabila dilihat dari Permenpera No.03/PERMEN/M/2007, salah satu syarat pemberian subsidi adalah tidak boleh dipindahtangankan, responden harus menempatinnya minimal 5 tahun sebelum boleh memindahtangankan RSH bersubsidi miliknya, dapat dikatakan bahwa berdasarkan status kepemilikan, subsidi KPR-RSH masih tidak sesuai dengan target/tepat sasaran. Dengan banyaknya RSH yang dikontrakkan/disewa dan tidak ditempati/kosong maka memberi penjelasan bahwa sebenarnya pemilik RSH mampu memiliki dua rumah dan bukan termasuk masyarakat berpenghasilan rendah.

4.3.2 Analisis ketepatan sasaran subsidi RSH Tipe 36

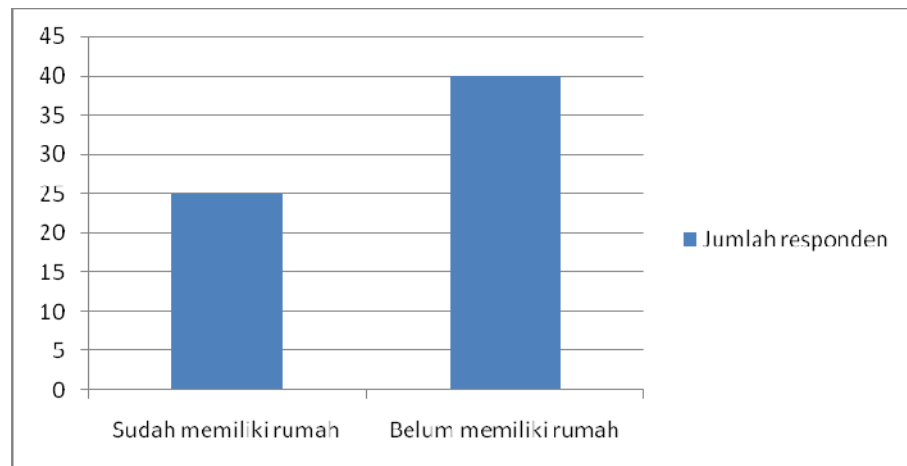
Kondisi responden ketika mengajukan KPR untuk RSH tipe 36 berdasarkan yang status kepemilikan rumahnya milik sendiri sebanyak 65 orang (57,5%), dapat dilihat pada Tabel IV.18

TABEL IV.18
KONDISI RESPONDEN KETIKA PENGAJUAN KPR UNTUK RSH

	Sudah memiliki rumah	Belum memiliki rumah	Penghasilan Responden				
			1,7jt-2,5jt	1jt-1,7jt	< 1jt	2,5jt-4,5jt	>4,5jt
Jumlah responden	25	40	34	8	0	16	7
Prosentase	38,46%	61,54%	52,31%	12,31%	0,00%	24,67%	10,77%

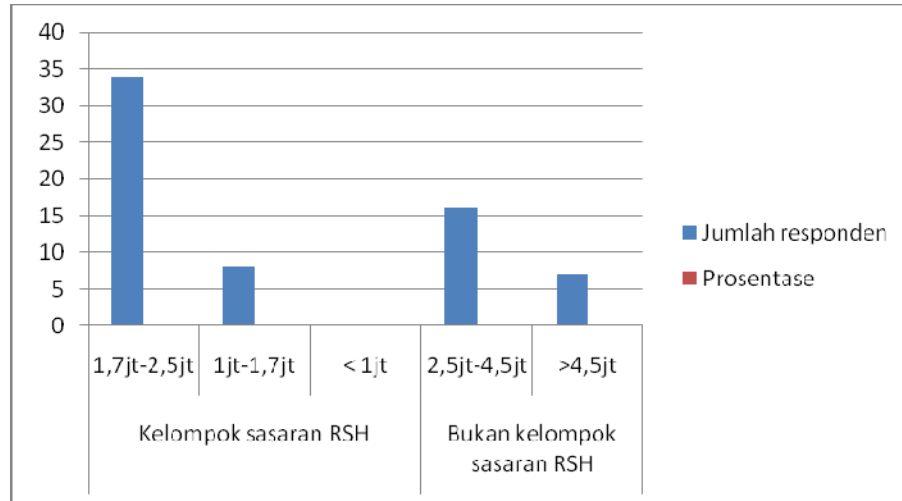
Sumber: Hasil Olahan Penulis,2010

Berdasarkan Tabel IV.18, terlihat bahwa kondisi responden ketika mengajukan KPR untuk RSH adalah sudah memiliki rumah sebanyak 38,46% sedangkan yang belum memiliki rumah ketika mengajukan KPR-RSH sebanyak 61,44%.



Sumber: Hasil Olahan Penulis,2010

GAMBAR 4.21
DIAGRAM KONDISI RESPONDEN
KETIKA MENGAJUKAN KPR-RSH



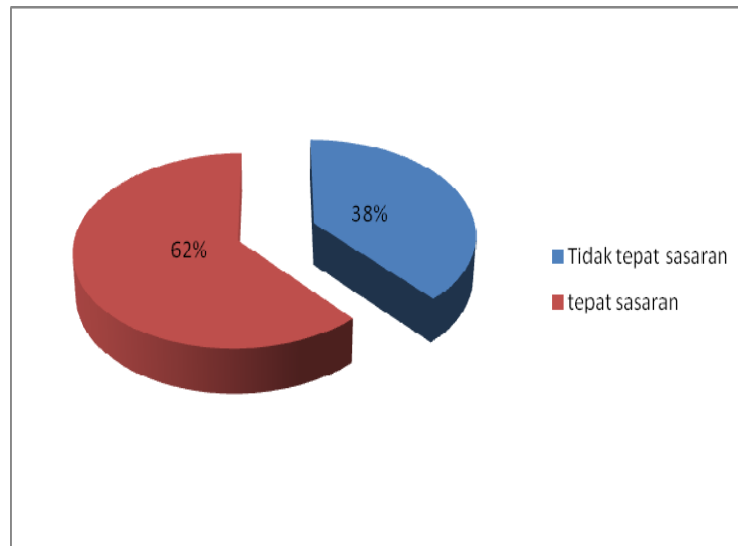
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2010

GAMBAR 4.22
DIAGRAM TINGKAT PENGHASILAN RESPONDEN
DILOKASI PENELITIAN

Berdasarkan gambar diatas menunjukkan bahwa 42 dari 65 responden telah memenuhi tingkat penghasilan yang telah ditentukan pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.03/PERMEN/M/2007, yaitu penghasilan perbulan paling banyak Rp. 2.500.000. pada Bumi Sudiang Permai terdapat 34 responden yang tergolong kelompok I dengan tingkat penghasilan Rp. 1.700.000 – Rp. 2.500.000; 8 responden termasuk kelompok II dengan penghasilan Rp. 1.000.000 – Rp. 1.700.000; dan tidak terdapat responden termasuk kelompok III dengan penghasilan <Rp. 1.000.000. Sementara itu terdapat 23 responden yang bukan termasuk kelompok sasaran RSH karena berpenghasilan melebihi Rp. 2.500.000.

Kelompok sasaran RSH, selain tingkat penghasilan juga didasarkan pada kondisi kepemilikan rumah ketika pengajuan KPR-RSH. Yang termasuk dalam kelompok sasaran RSH yaitu rumah tangga yang belum memiliki rumah ketika mengajukan KPR. Dari 65 responden yang merupakan status rumah yang ditempati merupakan milik sendiri, terdapat 25 responden yang telah memiliki rumah ketika pengajuan KPR, hal ini disebabkan karena mereka berpenghasilan melebihi Rp.2.500.000 sehingga memiliki kemampuan untuk memperoleh rumah lebih dari satu. Berarti hanya terdapat 40 responden yang memenuhi ketentuan

sebagai kelompok sasaran RSH karena memiliki tingkat penghasilan sesuai dengan yang ditentukan dan belum memiliki rumah ketika pengajuan KPR. Jadi ketepatan sasaran pada akhirnya dapat dilihat pada gambar berikut:



Sumber: Hasil Olahan penulis, 2010

GAMBAR 4.23
KETEPATAN SASARAN SUBSIDI RSH TIPE 36

Gambar diatas menunjukkan bahwa subsidi KPR-RSH pada Bumi Sudiang Permai sebagian tepat sasaran sesuai dengan yang diharapkan. Berdasarkan gambar tersebut 62% responden merupakan kelompok sasaran RSH, dan 38% responden sisanya termasuk bukan kelompok sasaran RSH. Yang dianggap bukan kelompok sasaran RSH yaitu keluarga/rumah tangga yang telah memiliki rumah ketika pengajuan RSH dan atau memiliki total penghasilan selain batas yang telah ditetapkan.

Hanya saja pada proses pengajuan KPR, pihak developer dalam hal ini pihak perumnas membantu *ownernya* dalam proses pengajuan KPR, tetapi dengan keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah yang sangat terbatas menyebabkan mereka kesulitan dalam keterbatasan dana sehingga pihak Perumnas lebih cenderung memihak kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan yang lebih yang merupakan masyarakat berpenghasilan menengah ke atas dengan alasan keuntungan. Hal ini menyebabkan konsumen RSH seringkali

tidak jujur dalam memberikan informasi mengenai kondisi sebenarnya baik mengenai kepemilikan rumah sebelumnya, total penghasilan maupun informasi yang lain terhadap bank. Sedangkan pihak bank sebenarnya telah melakukan seleksi dalam penyaluran KPR., tetapi sama hal dengan pihak developer pihak bank pun tidak ingin menanggung resiko tinggi terhadap konsumen RSH yang tidak dapat mengembalikan angsuran perumahan nantinya. Sehingga penyaluran subsidi KPR-RSH masih sangat sulit dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah, apalagi masyarakat yang tidak memiliki penghasilan yang tetap dalam setiap bulannya.

Jadi untuk ketepatan sasaran, secara administrasi pada dasarnya dapat dikatakan subsidi KPR-RSH tepat sasaran sesuai dengan yang diharapkan. Berdasarkan hasil analisis sebagian besar (62%) kredit KPR-RSH yang disalurkan oleh BTN tepat sasaran tersebut dinikmati oleh keluarga/rumah tangga yang tidak memiliki rumah ketika pengajuan KPR-RSH dan atau memiliki total penghasilan sesuai yang telah ditetapkan.

Ketepatan sasaran subsidi berdasarkan status kepemilikan setelah memiliki RSH tersebut dapat dilihat pada Tabel IV.13 sebesar 40,25% disewakan/dikontrakkan; 60,75% ditempati/dimiliki oleh pemilik pertama; dan sekitar 19% dari 200 unit RSH yang terbangun tidak ditempati/kosong. Apabila dilihat dari Permenpera No.03/PERMEN/M/2007, salah satu syarat pemberian subsidi adalah tidak boleh dipindahtangankan, responden harus menempatinnya minimal 5 tahun sebelum boleh memindahtangankan RSH bersubsidi miliknya, dapat dikatakan bahwa berdasarkan status kepemilikan, subsidi KPR-RSH masih tidak sesuai dengan target/tepat sasaran. Dengan banyaknya RSH yang dikontrakkan/disewa dan tidak ditempati/kosong maka memberi penjelasan bahwa sebenarnya pemilik RSH mampu memiliki dua rumah dan bukan termasuk masyarakat berpenghasilan rendah.

4.4 Faktor yang mempengaruhi ketepatan subsidi KPR-RSH

Dalam melakukan analisis terhadap faktor yang mempengaruhi ketepatan sasaran digunakan tujuh variabel yaitu: kondisi ketika mengajukan KPR-RSH dan termasuk dalam kelompok sasaran terhadap tingkat penghasilan, usia, jenis

pekerjaan, tingkat pendidikan dan jumlah penghuni. Variabel-variabel ini dianalisis dengan menggunakan metode tabulasi silang (*crosstab*) dan chi-kuadrat. Berdasarkan uji *Chi-Square*, dengan persyaratan bahwa nilai $\text{Asymp.Sig} < 0,05$, dimana menunjukkan Chi square (X^2 hitung) lebih besar dari pada nilai kritis (X^2 tabel) dan nilai koefisien kontigensi 0–1 adalah berhubungan, serta kondisi bahwa angka koefisien kontigensi semakin mendekati 1 adalah berhubungan kuat.

4.4.1 Ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH Tipe 21

4.4.1.1 Hubungan Tingkat Penghasilan terhadap Ketepatan Sasaran Subsidi

Berdasarkan hasil penelitian terhadap responden, maka hasil analisa silang antara tingkat pendapatan dengan kondisi ketika mengajukan KPR-RSH, berdasarkan uji *Chi-square* menunjukkan bahwa *Chi square* (X^2 hitung) lebih besar dari pada nilai kritis (X^2 tabel), Maka dari perhitungan ini menunjukkan bahwa tingkat pendapatan tidak ada hubungan terhadap kondisi ketika mengajukan KPR-RSH. Hal tersebut dapat menjelaskan bahwa ketepatan sasaran subsidi tidak dipengaruhi oleh tingkat penghasilan pada kondisi ketika mengajukan KPR-RSH.

Sedangkan hasil tabulasi silang tingkat penghasilan responden terhadap termasuk dalam kelompok sasaran dapat dilihat hubungannya dengan berdasarkan Uji *Chi square*, nilai ($46,000 > 15,086$) dengan persyaratan bahwa nilai $\text{Asymp.Sig} < 0,05$. Maka dari perhitungan ini menunjukkan bahwa tingkat penghasilan terdapat hubungan yang signifikan/berkaitan erat terhadap termasuk kelompok sasaran. Dilihat dari nilai koefisien kontigensi menunjukkan bahwa hubungan tingkat penghasilan dengan termasuk kelompok sasaran tersebut memiliki tingkat hubungan sangat kuat. Hal tersebut menunjukkan ketepatan sasaran subsidi sangat dipengaruhi oleh tingkat penghasilan. Karena dengan tingginya tingkat pendapatan seseorang tersebut termasuk dalam kategori kelompok sasaran dan responden yang mempunyai penghasilan diatas Rp.2.500.000 tidak termasuk kelompok sasaran.

4.4.1.2 Kaitan Tingkat Usia terhadap Ketepatan Sasaran Subsidi

Berdasarkan hasil penelitian terhadap responden, maka hasil analisa silang antara tingkat usia dengan kondisi ketika mengajukan KPR-RSH dapat dilihat hubungannya dengan berdasarkan uji *Chi-Square*, maka hasil tabulasi silang tingkat usia responden terhadap kondisi ketika mengajukan KPR menunjukkan tidak ada hubungan. Hal tersebut menunjukkan bahwa ketepatan sasaran subsidi tidak dipengaruhi oleh tingkat usia terhadap kondisi ketika mengajukan KPR-RSH.

Sedangkan hasil tabulasi silang tingkat usia responden terhadap termasuk kelompok sasaran berdasarkan uji *Chi-Square*, maka hasil tabulasi silang menunjukkan tidak adanya hubungan. Hal tersebut menunjukkan ketepatan sasaran subsidi tidak dipengaruhi oleh tingkat usia terhadap termasuk kelompok sasaran

4.4.1.3 Kaitan Jenis Pekerjaan terhadap Ketepatan Sasaran Subsidi

Berdasarkan hasil penelitian terhadap responden, maka hasil analisa silang antara tingkat pekerjaan dengan kondisi ketika mengajukan KPR-RSH berdasarkan uji *Chi-Square*, maka hasil tabulasi silang tingkat pekerjaan responden terhadap kondisi ketika mengajukan KPR menunjukkan tidak ada hubungan. Hal tersebut menunjukkan bahwa ketepatan sasaran subsidi tidak dipengaruhi oleh tingkat pekerjaan terhadap kondisi ketika mengajukan KPR.

Sedangkan hasil tabulasi silang maka hasil analisa silang antara tingkat pekerjaan dengan termasuk kelompok sasaran dapat dilihat hubungannya dengan berdasarkan uji *Chi-Square*, dimana *Chi square* (X^2 hitung) lebih besar dari pada nilai kritis (X^2 tabel). Maka dari perhitungan ini menunjukkan bahwa tingkat pekerjaan terdapat hubungan yang signifikan/berkaitan terhadap termasuk kelompok sasaran. Dilihat dari nilai koefisien kontigensi menunjukkan bahwa hubungan jenis pekerjaan dengan termasuk kelompok sasaran tersebut memiliki hubungan. Hal ini menunjukkan bahwa ketepatan sasaran subsidi dipengaruhi oleh jenis pekerjaan terhadap termasuk kelompok sasaran.

4.4.1.4 Kaitan Tingkat Pendidikan terhadap Ketepatan Sasaran Subsidi

Berdasarkan hasil penelitian terhadap responden, maka hasil analisa silang antara tingkat pendidikan dengan kondisi ketika mengajukan KPR-RSH dan kelompok sasaran dapat dilihat hubungannya dengan berdasarkan uji *Chi-Square* menunjukkan tidak ada hubungan. Hal tersebut menunjukkan bahwa ketepatan sasaran subsidi tidak dipengaruhi oleh tingkat pendidikan terhadap kondisi ketika mengajukan KPR.

Sedangkan hasil analisa silang antara tingkat pendidikan dengan termasuk kelompok sasaran dapat dilihat hubungannya dengan berdasarkan uji *Chi-Square* menunjukkan tidak adanya hubungan. Hal tersebut menunjukkan bahwa ketepatan sasaran subsidi tidak dipengaruhi oleh tingkat pendidikan terhadap termasuk kelompok sasaran.

4.4.1.5 Kaitan Jumlah Penghuni terhadap Ketepatan Sasaran Subsidi

Berdasarkan hasil penelitian terhadap responden, maka hasil analisa silang antara jumlah penghuni dengan kondisi ketika mengajukan KPR-RSH dapat dilihat hubungannya dengan berdasarkan uji *Chi-Square*, menunjukkan tidak ada hubungan. Hal tersebut menunjukkan bahwa ketepatan sasaran subsidi tidak dipengaruhi oleh jumlah penghuni terhadap kondisi ketika mengajukan KPR.

Sedangkan hasil tabulasi silang jumlah penghuni terhadap termasuk kelompok sasaran berdasarkan uji *Chi-Square*, menunjukkan tidak ada hubungan. Hal tersebut menunjukkan bahwa ketepatan sasaran subsidi tidak dipengaruhi oleh jumlah penghuni terhadap termasuk kelompok sasaran.

TABEL IV.19
HASIL TABULASI SILANG DAN *UJI SQUARE*
KETEPATAN SASARAN SUBSIDI

No.	Hubungan antar Variabel	Uji Chi-Square (Asymp.Sig)	Koefisien kontigensi	Keterangan
1	Kondisi ketika mengajukan KPR – Penghasilan Keluarga	0,120	0,291	Tidak ada Hubungan
2	Kondisi ketika mengajukan KPR – Tingkat Usia	0,239	0,242	Tidak ada hubungan
3	Kondisi ketika mengajukan KPR – jenis pekerjaan	0,309	0,307	Tidak ada hubungan
4	Kondisi ketika mengajukan KPR – Tingkat pendidikan	0,069	0,365	Tidak ada hubungan
5	Kondisi ketika mengajukan KPR – jumlah penghuni	0,183	0,262	Tidak ada hubungan
6	Termasuk dalam kelompok sasaran – Penghasilan	0,000	0,707	Hubungan kuat
7	Termasuk dalam kelompok sasaran – Tingkat usia	0,057	0,333	Tidak ada Hubungan
8	Termasuk dalam kelompok sasaran – jenis pekerjaan	0,012	0,468	Hubungan
9	Termasuk dalam kelompok sasaran – tingkat pendidikan	0,340	0,261	Tidak ada Hubungan
10	Termasuk dalam kelompok sasaran – Jumlah penghuni	0,201	0,255	Tidak ada hubungan

Sumber: Hasil olahan Penulis,2010

Berdasarkan hasil tabulasi silang diatas dapat diketahui bahwa, untuk ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH tipe 21 dipengaruhi oleh tingkat penghasilan dan jenis pekerjaan.

Ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH tipe 21 sangat dipengaruhi oleh tingkat penghasilan karena besar/kecilnya penghasilan seseorang dapat menentukan orang tersebut termasuk dalam kelompok sasaran subsidi, dimana kelompok sasaran ini berdasarkan Permenpera No.03/PERMEN/M/2007 terbagi atas tiga kelompok sasaran berdasarkan penghasilan yaitu: kelompok I, Rp. 1.700.000 – Rp.2.500.000; kelompok II, Rp. 1.000.000 – Rp. 1.700.000, dan kelompok III, < Rp. 1.000.000. Sedangkan jenis pekerjaan dapat pula mempengaruhi ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH tipe 21 karena dengan adanya pekerjaan yang tetap maka akan berpengaruh terhadap penghasilan.

4.4.2 Ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH Tipe 36

4.4.2.1 Hubungan Tingkat Penghasilan terhadap Ketepatan Sasaran Subsidi

Berdasarkan hasil penelitian terhadap responden, maka hasil analisa silang antara tingkat penghasilan dengan kondisi ketika mengajukan KPR-RSH dapat dilihat hubungannya dengan berdasarkan uji *Chi-Square*, dengan nilai $(18,276 > 11,141)$ dengan persyaratan bahwa nilai $\text{Asymp.Sig} < 0,05$. Sehingga hasil tabulasi silang tingkat penghasilan responden terhadap kondisi ketika mengajukan KPR menunjukkan bahwa tingkat penghasilan terdapat hubungan yang signifikan/berkaitan terhadap kondisi ketika mengajukan KPR. Dilihat dari nilai koefisien kontigensi menunjukkan bahwa hubungan tingkat pendapatan dengan kondisi ketika mengajukan KPR-RSH tersebut memiliki tingkat hubungan. Hal tersebut menunjukkan bahwa ketepatan sasaran subsidi dipengaruhi oleh tingkat penghasilan terhadap kondisi ketika mengajukan KPR-RSH.

Sedangkan hasil tabulasi silang tingkat penghasilan responden terhadap termasuk kelompok sasaran berdasarkan uji *Chi-Square*, dengan nilai $(56,000 > 15,086)$ dengan persyaratan bahwa nilai $\text{Asymp.Sig} < 0,05$ maka dari perhitungan ini menunjukkan bahwa tingkat penghasilan terdapat hubungan yang signifikan/berkaitan sangat erat terhadap termasuk kelompok sasaran. Dilihat dari nilai koefisien kontigensi menunjukkan bahwa hubungan tingkat penghasilan dengan termasuk kelompok sasaran memiliki tingkat hubungan sangat kuat. Disebabkan karena apabila penghasilan paling banyak Rp. 2.500.000 maka dapat dikatakan bahwa responden tersebut termasuk dalam kategori termasuk kelompok sasaran dan responden yang mempunyai penghasilan diatas Rp.2.500.000 tidak termasuk kelompok sasaran. Sehingga menunjukkan bahwa ketepatan sasaran subsidi sangat dipengaruhi oleh tingkat penghasilan terhadap termasuk kelompok sasaran

4.4.2.2 Kaitan Tingkat Usia terhadap Ketepatan Sasaran Subsidi

Berdasarkan hasil penelitian terhadap responden, maka hasil analisa silang antara tingkat usia dengan kondisi ketika mengajukan KPR-RSH dan kelompok sasaran dapat dilihat hubungannya dengan berdasarkan uji *Chi-Square*

menunjukkan tidak ada hubungan. Hal tersebut menunjukkan bahwa ketepatan sasaran subsidi tidak berpengaruh tingkat usia terhadap kondisi ketika mengajukan KPR.

Sedangkan hasil tabulasi silang tingkat usia responden terhadap termasuk kelompok sasaran dapat dilihat hubungannya dengan berdasarkan uji *Chi-Square* menunjukkan tidak adanya hubungan. Hal ini menunjukkan bahwa ketepatan sasaran subsidi tidak dipengaruhi oleh tingkat usia terdapat termasuk kelompok sasaran.

4.4.2.3 Kaitan Jenis Pekerjaan terhadap Ketepatan Sasaran Subsidi

Berdasarkan hasil penelitian terhadap responden, maka hasil analisa silang antara jenis pekerjaan dengan kondisi ketika mengajukan KPR-RSH dan kelompok sasaran dapat dilihat hubungannya dengan berdasarkan uji *Chi-Square*, dengan nilai $(10,894 > 9,488)$ dengan persyaratan bahwa nilai $\text{Asymp.Sig} < 0,05$. Sehingga dari perhitungan ini menunjukkan bahwa jenis pekerjaan terdapat hubungan yang signifikan/berkaitan terhadap kondisi ketika mengajukan KPR. Dilihat dari nilai koefisien kontigensi 0,379 menunjukkan bahwa hubungan jenis pekerjaan dengan kondisi ketika mengajukan KPR-RSH tersebut memiliki hubungan. Hal tersebut menunjukkan bahwa ketepatan sasaran subsidi dipengaruhi oleh jenis pekerjaan terhadap kondisi ketika mengajukan KPR-RSH

Sedangkan hasil tabulasi silang maka hasil analisa silang antara jenis pekerjaan dengan termasuk kelompok sasaran dapat dilihat hubungannya dengan berdasarkan uji *Chi-Square* dengan nilai $(23,251 > 13,277)$ dengan persyaratan bahwa nilai $\text{Asymp.Sig} < 0,05$. Sehingga dari perhitungan ini menunjukkan bahwa jenis pekerjaan terdapat hubungan yang signifikan/berkaitan erat terhadap kelompok sasaran. Dilihat dari nilai koefisien kontigensi 0,512 menunjukkan bahwa hubungan tingkat pekerjaan dengan kelompok sasaran tersebut memiliki tingkat hubungan yang kuat. Hal ini menunjukkan bahwa ketepatan sasaran subsidi sangat dipengaruhi oleh jenis pekerjaan terhadap termasuk kelompok sasaran.

4.4.2.4 Kaitan Jenis Pendidikan terhadap Ketepatan Sasaran Subsidi

Berdasarkan hasil penelitian terhadap responden, maka hasil analisa silang antara tingkat pendidikan dengan kondisi ketika mengajukan KPR-RSH dapat dilihat hubungannya dengan berdasarkan uji *Chi-Square*, dengan nilai $(7,912 > 7,815)$ dengan persyaratan bahwa nilai $\text{Asymp.Sig} < 0,05$. Sehingga dari perhitungan ini menunjukkan bahwa tingkat pendidikan terdapat hubungan/berkaitan terhadap kondisi ketika mengajukan KPR. Dilihat dari nilai koefisien kontigensi 0,329 menunjukkan bahwa tingkat pendidikan dengan kondisi ketika mengajukan KPR-RSH tersebut memiliki hubungan. Hal tersebut menunjukkan bahwa ketepatan sasaran subsidi dipengaruhi oleh jenis pendidikan terhadap kondisi ketika mengajukan KPR-RSH.

Sedangkan hasil tabulasi silang maka hasil analisa silang antara tingkat pendidikan dengan termasuk kelompok sasaran dapat dilihat hubungannya dengan berdasarkan uji *Chi-Square*, dengan nilai $(9,683 > 7,815)$ dengan persyaratan bahwa nilai $\text{Asymp.Sig} < 0,05$ menunjukkan bahwa tingkat pendidikan terdapat hubungan /berkaitan terhadap termasuk kelompok sasaran. Dilihat dari nilai koefisien kontigensi 0,360 menunjukkan bahwa hubungan tingkat pekerjaan dengan kelompok sasaran tersebut memiliki tingkat hubungan. Hal tersebut menunjukkan bahwa ketepatan sasaran subsidi dipengaruhi oleh tingkat pendidikan terhadap termasuk kelompok sasaran.

4.4.2.5 Kaitan Jumlah Penghuni terhadap Ketepatan Sasaran Subsidi

Berdasarkan hasil penelitian terhadap responden, maka hasil analisa silang antara jumlah penghuni dengan kondisi ketika mengajukan KPR-RSH dapat dilihat hubungannya dengan berdasarkan uji *Chi-Square*, menunjukkan tidak ada hubungan. Hal tersebut menunjukkan bahwa ketepatan sasaran subsidi tidak dipengaruhi oleh jumlah penghuni terhadap kondisi ketika mengajukan KPR.

Sedangkan hasil tabulasi silang jumlah penghuni terhadap termasuk kelompok sasaran dapat dilihat hubungannya dengan berdasarkan uji *Chi-Square*, menunjukkan tidak ada hubungan. Hal tersebut menunjukkan bahwa ketepatan

sasaran subsidi tidak dipengaruhi oleh jumlah penghuni terhadap termasuk kelompok sasaran.

TABEL IV.20
HASIL TABULASI SILANG DAN *UJI SQUARE*
KETEPATAN SASARAN SUBSIDI

No.	Hubungan antar Variabel	Uji Chi-Square (Asymp.Sig)	Koefisien kontigensi	Keterangan
1	Kondisi ketika mengajukan KPR – Penghasilan Keluarga	0,000	0.468	Ada Hubungan
2	Kondisi ketika mengajukan KPR – Tingkat Usia	0,205	0,215	Tidak ada hubungan
3	Kondisi ketika mengajukan KPR – jenis pekerjaan	0,028	0,379	hubungan
4	Kondisi ketika mengajukan KPR – Tingkat pendidikan	0,048	0,329	hubungan
5	Kondisi ketika mengajukan KPR – jumlah penghuni	0,955	0,038	Tidak ada hubungan
6	Termasuk dalam kelompok sasaran - Penghasilan	0,000	0,707	Hubungan kuat
7	Termasuk dalam kelompok sasaran – Tingkat usia	0,456	0,154	Tidak ada Hubungan
8	Termasuk dalam kelompok sasaran – Tingkat pekerjaan	0,000	0,516	Hubungan kuat
9	Termasuk dalam kelompok sasaran – Tingkat pendidikan	0,021	0,360	Hubungan
10	Termasuk dalam kelompok sasaran – Jumlah penghuni	0,121	0,195	Tidak ada Hubungan

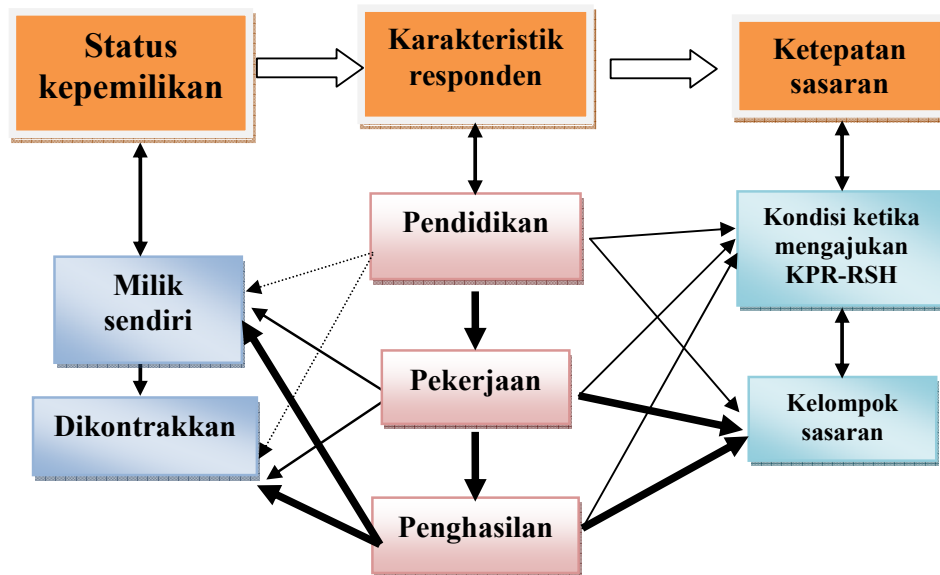
Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Berdasarkan hasil tabulasi silang diatas dapat diketahui bahwa, untuk ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH tipe 36 dipengaruhi oleh tingkat penghasilan, jenis pekerjaan dan tingkat pendidikan.

Tingkat penghasilan sangat mempengaruhi ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH tipe 36 karena besar/kecilnya penghasilan seseorang dapat menentukan orang tersebut termasuk dalam kelompok sasaran subsidi, dimana kelompok sasaran ini berdasarkan Permenpera No.03/PERMEN/M/2007 terbagi atas tiga kelompok sasaran berdasarkan penghasilan yaitu: kelompok I, Rp. 1.700.000 – Rp.2.500.000; kelompok II, Rp. 1.000.000 – Rp. 1.700.000, dan kelompok III, < Rp. 1.000.000. Sedangkan tingkat penghasilan mempunyai hubungan yang cukup erat dengan jenis pekerjaan dan tingkat pendidikan karena dengan adanya pekerjaan yang tetap maka akan berpengaruh terhadap penghasilan, jenis



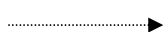
pendidikan juga dapat perngaruh karena tinggi/rendah pendidikan seseorang akan dapat menggambarkan tingkat pekerjaan dan penghasilan seseorang

Dengan hasil analisis tabulasi silang dapat diketahui bahwa ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH tipe 21 dan tipe 36 dipengaruhi oleh tingkat penghasilan, sedangkan tingkat penghasilan mempunyai hubungan yang cukup erat dengan jenis pekerjaan dan tingkat pendidikan. Dapat dilihat pada gambar dibawah ini:



Sumber: Hasil olahan penulis, 2010

Keterangan gambar:

-  = Terdapat hubungan yang sangat kuat
-  = Terdapat hubungan
-  = Tidak terdapat hubungan

GAMBAR 4.24
SKEMA POLA HUBUNGAN YANG MEMPENGARUHI KETEPATAN
SASARAN SUBSIDI KPR-RSH

Dari skema diatas terlihat bahwa ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH sangat dipengaruhi oleh tingkat penghasilan baik itu kondisi ketika mengajukan KPR-RSH maupun termasuk kelompok sasaran, kemudian jenis pekerjaan mempunyai juga pengaruh/hubungan yang kuat terhadap termasuk kelompok sasaran dan pada kondisi ketika mengajukan KPR-RSH jenis pekerjaan terdapat hubungan. Dengan meningkatnya penghasilan dari pekerjaan yang dilakukan

maka kesempatan seseorang untuk mendapatkan perumahan semakin besar dan semakin dapat mengakses fasilitas subsidi yang dikucurkan oleh lembaga perbankan dengan mudah karena telah memenuhi persyaratan administrasi yang telah ditetapkan oleh pihak perbankan. Sedangkan tingkat pendidikan mempunyai pengaruh yang tidak terlalu besar baik ketika kondisi mengajukan KPR-RSH maupun termasuk kelompok sasaran.

Sedangkan ketepatan sasaran berdasarkan status kepemilikan juga dipengaruhi oleh tingkat penghasilan dan jenis pekerjaan, berdasarkan teori Maslow keterkaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas menyatakan dengan meningkatnya penghasilan, prioritas kebutuhan perumahan akan berubah, status kepemilikan rumah menjadi prioritas utama, karena dengan mendapatkan kejelasan status kepemilikan rumahnya mereka dapat berkerja dengan tenang untuk meningkatkan taraf kehidupannya, sedangkan tingkat pendidikan tidak ada pengaruh/hubungannya dengan status kepemilikan rumah.

Jadi berdasarkan skema diatas dapat dilihat bahwa pemberian subsidi harusnya aturannya dipisahkan antara masyarakat yang tidak memiliki penghasilan tetap dan yang berpenghasilan tetap, karena ketepatan sasaran pemberian subsidi sangat dipengaruhi oleh tingkat penghasilan seseorang sehingga pasar perumahan lebih cenderung memihak kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke atas mengingat mereka dapat mengakses dan memanfaatkan fasilitas KPR bersubsidi, dengan adanya pemisahan kategori tingkat penghasilan pemerintah bisa diharapkan dapat lebih lebih fokus terhadap pengadaan RSH bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan pemberian subsidi yang lebih besar dan terarah agar masyarakat berpenghasilan rendah bisa mengakses fasilitas subsidi tersebut.

4.5 Perbandingan Komparatif Ketepatan Sasaran Subsidi pada Tipe 21 dan Tipe 36

Berdasarkan hasil analisis diatas maka dapat diketahui perbandingan ketepatan sasaran subsidi pada RSH tipe 21 dan RSH tipe 36 menurut karakteristik, status kepemilikan, ketepatan sasaran subsidi, dan faktor yang mempengaruhi ketepatan sasaran subsidi.

Dalam melakukan perbandingan komparatif ketepatan sasaran subsidi pada RSH tipe 21 dan tipe 36 tidak terdapat perbedaan yang mencolok, hal ini disebabkan karena tidak ada perbedaan indikator ketepatan sasaran antara tipe 21 dan tipe 36.

TABEL IV.21
PERBANDINGAN KOMPARATIF KETEPATAN SASARAN SUBSIDI
PADA RSH TIPE 21 DAN TIPE 36

Perbandingan Komparatif		Perumahan Bumi Sudiang Permai			
		RSH Tipe 21		RSH Tipe 36	
Karakteristik Responden	Tingkat Usia	31-40 tahun	56.25%	31-40 tahun	57.01%
	Tingkat pendidikan	SMU	46.25%	SMU	47.66%
	Tingkat Pekerjaan	Wiraswasta	46.25%	Wiraswasta	37.38%
	Tingkat Penghasilan keluarga	Rp. 1.001.000 - Rp. 1.700.000	36.25%	Rp. 1.701.000 - Rp. 2.500.000	36.45%
	Lama Bermukim	4-6 tahun	23.75%	6-8 tahun	25.23%
	Jumlah penghuni	3-6 orang	62.50%	3-6 orang	76.64%
Status Kepemilikan	Milik sendiri	57.50%		60.75%	
	Disewakan/dikontrakkan	42,50%		39.25%	
	Tidak ditempati/kosong	Terdapat sekitar 14,67% RSH yang kosong/tidak ditempati dari total 150 unit RSH yang terbangun		Terdapat sekitar 19% RSH yang kosong/tidak ditempati dari total 200 unit RSH yang terbangun	
Ketepatan sasaran	Kondisi ketika mengajukan KPR-RSH	Kondisi ketika mengajukan KPR-RSH adalah responden yang sudah memiliki rumah sebanyak 38,46% sedangkan yang belum memiliki rumah sebanyak 63,04%		Kondisi ketika mengajukan KPR-RSH adalah responden yang sudah memiliki rumah sebanyak 38,46% sedangkan yang belum memiliki rumah sebanyak 61,54%	
	Kelompok sasaran	Yang termasuk dalam kelompok sasaran subsidi berdasarkan tingkat penghasilan menurut Permenpera sebanyak 67,39% dan tidak termasuk kelompok sasaran sebanyak 32,17%		Yang termasuk dalam kelompok sasaran subsidi berdasarkan tingkat penghasilan menurut Permenpera sebanyak 64,62% dan tidak termasuk kelompok sasaran sebanyak 35,38%	
Faktor yang mempengaruhi ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH		Berdasarkan hasil analisis tabulasi silang ketepatan sasaran subsidi dipengaruhi oleh dua variabel yaitu Tingkat penghasilan dan jenis pekerjaan		Berdasarkan hasil analisis tabulasi silang ketepatan sasaran subsidi dipengaruhi oleh tiga variabel yaitu Tingkat penghasilan, jenis pekerjaan dan tingkat pendidikan	

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2010

Berdasarkan Tabel IV.21 terlihat karakteristik penghuni RSH tipe 21 dan tipe 36 pada perumahan Bumi sudiang Permai bahwa mayoritas tingkat usia responden adalah mereka yang berusia 31-40 tahun yang merupakan usia produktif, tingkat pendidikan responden yang terbesar adalah mereka yang berpendidikan SMU dan sarjana, mengartikan bahwa sebagian penghuni perumahan Bumi Sudiang Permai merupakan kelompok masyarakat yang mempunyai pendidikan yang relatif tinggi (SMU dan Akademi/PT), tingkat pekerjaan responden terbesar adalah mereka yang pekerjaannya sebagai wiraswasta sebanyak hal ini dipengaruhi lokasi pasar sentral letaknya hanya $\pm 1,5$ Km dari perumahan Bumi Sudiang Permai dapat diartikan bahwa sebagian besar penghuni perumahan memiliki penghasilan yang tidak tetap. Sedangkan pada tingkat penghasilan responden terdapat perbedaan antara responden tipe 21 dan tipe 36 dapat dilihat bahwa sebagian besar tingkat penghasilan untuk responden tipe 21 masuk kategori antara Rp.1.001.000 – Rp. 1.700.000 yang dalam Permenpera No. 03/PERMEN/M/2007 merupakan kelompok sasaran II dan untuk responden tipe 36 masuk kategori Rp.1.701.000 – Rp. 2.500.000 yang dalam Permenpera No. 03/PERMEN/M/2007 merupakan kelompok sasaran I. Untuk lama bermukim di Perumahan Bumi Sudiang Permai, relatif tidak ada terdapat perbedaan jumlah yang menonjol antar kategori serta untuk jumlah penghuni responden terbesar adalah mereka yang jumlah penghuninya 3-6 orang.

Status kepemilikan responden pada RSH tipe 21 tidak ada perbedaan dengan RSH tipe 36, hampir sekitar 40% RSH tersebut dikontakkan/disewakan dan RSH yang tidak ditempati/kosong terdapat sekitar 14,67% pada tipe 21 dan pada tipe 36 terdapat sekitar 19% RSH yang tidak ditempati/kosong, berdasarkan hal tersebut maka ketepatan sasaran subsidi sebenarnya masih tepat sasaran karena banyaknya rumah yang dikontrakkan dan adanya rumah yang tidak ditempati/kosong menandakan pemilik pertama RSH tersebut memiliki lebih dari satu rumah dan hal ini jelas menyalahi aturan Permenpera No.03/PERMEN/M/2007 yang melarang RSH tersebut diperjualbelikan dan dipindahtangankan dalam bentuk perbuatan hukum apapun. Persyaratan yang paling utama dalam pengajuan KPR baik untuk RSH Tipe 21 maupun tipe 36

tidak ada bedanya, hal tersebut merupakan persyaratan administrasi yang harus dipenuhi oleh setiap responden yang akan mengajukan KPR, sedangkan masyarakat berpenghasilan rendah mengalami kesulitan dalam memanfaatkan subsidi tersebut karena besarnya biaya uang muka dan biaya angsuran setiap bulannya, sehingga terbuka peluang bagi masyarakat berpenghasilan menengah keatas untuk berspekulasi dalam memanfaatkan fasilitas subsidi tersebut.

Pada RSH tipe 21, ketepatan sasaran subsidi sangat dipengaruhi oleh tingkat penghasilan dan jenis pekerjaan. Sedangkan pada RSH tipe 36, ketepatan sasaran subsidi sangat dipengaruhi oleh tingkat penghasilan, jenis pekerjaan dan tingkat penghasilan.

Perbandingan ketepatan sasaran antara RSH tipe 21 dan tipe 36 berdasarkan permenpera no.03/Permen/M/2007 dapat dilihat pada tabel diatas bahwa pemberian subsidi pada RSH tipe 21 lebih tepat sasaran dibandingkan RSH tipe 36, hal ini dapat dilihat pada RSH tipe 36 kondisi ketika mengajukan KPR-RSH lebih banyak yang rumah memiliki rumah sekitar 20 responden atau sebanyak 38,04% dan belum memiliki rumah sekitar 40 responden sebanyak 61,54; tingkat penghasilan yang tidak termasuk dalam kelompok sasaran lebih besar sekitar 23 responden atau sebanyak 35,38% dan yang termasuk dalam kelompok sasaran sekitar 42 responden sebanyak 64,62%.

Hal tersebut disebabkan oleh tingginya minat masyarakat dalam investasi terhadap RSH tipe 36 dengan luasan ruang lebih besar dan lahan yang lebih luas dibandingkan RSH tipe 21, sehingga dapat lebih cepat meningkatkan nilai investasi. Meskipun harga RSH tipe 21 lebih murah, tetapi minat masyarakat lebih cenderung ke RSH tipe 36. Mengingat RSH tipe 21 yang luas bangunannya hanya 21 m² atau ukuran 3 x 7 meter dgn satu kamar tidur. Rumah dengan tipe ini tidak lagi manusiawi, terlebih bagi mereka yang sudah berkeluarga dan memiliki anak.

4.6 Ketepatan Sasaran Subsidi KPR-RSH pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar

Setelah melakukan analisis terhadap variabel-variabel yang ada, maka kemudian hasil analisis tersebut dirinci dalam bentuk tabel sintesis terhadap hasil analisis secara keseluruhan.

TABEL IV.22
ANALISIS KETEPATAN SASARAN SUBSIDI KPR-RSH
PADA RUMAHAN BUMI SUDIANG, PERMAI MAKASSAR

No.	ANALISIS	HASIL ANALISIS	ALASAN	KESIMPULAN
1.	Mengidentifikasi karakteristik Penghuni pada perumahan Bumi Sudiang permai	<p>Pada perumahan Bumi sudiang Permai bahwa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mayoritas tingkat usia responden adalah mereka yang berusia 31-40 tahun yang merupakan usia produktif, 2. Tingkat pendidikan responden yang terbesar adalah mereka yang berpendidikan SMU dan sarjana, mengartikan bahwa sebagian penghuni merupakan kelompok masyarakat yang mempunyai pendidikan yang relatif tinggi 3. Tingkat pekerjaan responden terbesar adalah mereka yang pekerjaannya sebagai wiraswasta sekitar 40% hal ini dipengaruhi lokasi pasar sentral letaknya hanya $\pm 1,5$ Km dari perumahan Bumi Sudiang Permai 4. Pada tingkat penghasilan responden rata-rata Rp. 1.000.000 – Rp. 1.700.000 pada penghuni RSH tipe 21 sedangkan tingkat penghasilan responden pada RSH tipe 36 adalah Rp. 1.700.000 – Rp. 2.500.000. 5. Lama Bermukim rata-rata antara 4-8 tahun dengan jumlah penghuni sekitar 3-6 orang. 	<p>Dari karakteristik penghuni dapat dijadikan indikator ketepatan sasaran subsidi, yaitu: termasuk dalam kelompok sasaran yang memiliki Penghasilan lebih kecil dari Rp.2,5 juta; kondisi ketika mengajukan KPR belum mempunyai rumah</p>	<p>Dari hasil identifikasi karakteristik ini dapat diketahui bahwa sebagian penghuni RSH merupakan masyarakat berpenghasilan rendah (penghasilan < Rp 2,5juta) yang termasuk kelompok sasaran subsidi dan belum memiliki rumah pada saat mengajukan KPR-RSH sesuai dengan target sasaran, tetapi masih banyak juga penghuni yang merupakan masyarakat berpenghasilan menengah ke atas (penghasilan > Rp.2,5 juta) yang bukan merupakan kelompok sasaran dan telah memiliki rumah ketika mengajukan KPR-RSH.</p> <p>Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan bahwa secara administrasi pada dasarnya subsidi KPR-RSH tepat sasaran sesuai dengan yang diharapkan, tetapi dalam proses pengajuan KPR seringkali owner tidak jujur dalam memberikan informasi mengenai kondisi sebenarnya baik mengenai kepemilikan rumah sebelumnya, total penghasilan maupun informasi yang lain terhadap bank, sehingga dapat dikatakan bahwa ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH belum tepat sesuai dengan yang diharapkan karena masih banyak subsidi KPR-RSH dimanfaatkan oleh kelompok masyarakat yang merupakan masyarakat menengah ke atas</p>

Bersambung.....

Lanjutan.....

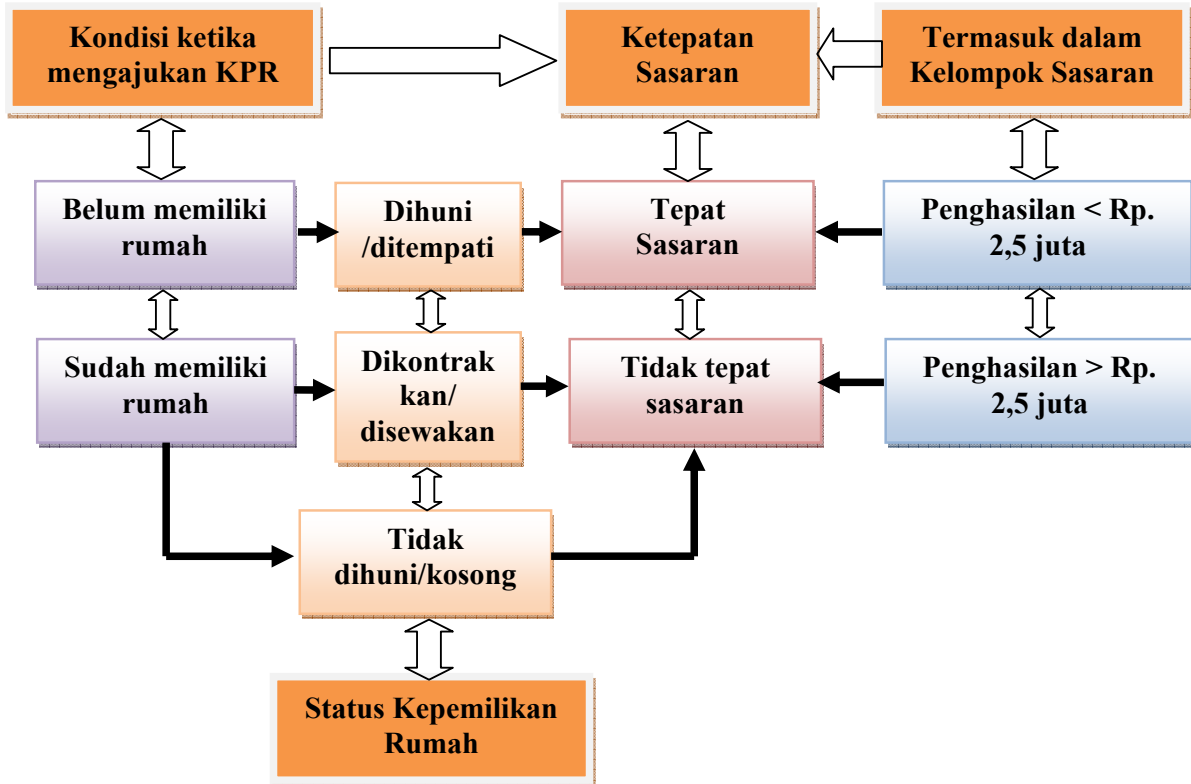
No.	ANALISIS	HASIL ANALISIS	ALASAN	KESIMPULAN
2.	Mengidentifikasi status kepemilikan RSh	Status kepemilikan RSh, status rumah yang ditempati responden adalah hampir sekitar 40% merupakan rumah disewakan/dikontrakkan; sekitar 16% dari total unit RSH yang terbangun tidak dihuni/tidak ditempati/kosong; dan selebihnya merupakan rumah milik sendiri. Dengan banyaknya responden yang mengontrakkan dan banyaknya RSH yang tidak ditempati/kosong dapat disimpulkan bahwa pemilik yang menyewakan rumahnya memiliki lebih dari satu rumah.	Dari status kepemilikan RSH subsidi dapat dikatakan tepat sasaran apabila RSH tersebut ditempati dan dihuni, tidak dipindahtangankan/diperjualbelikan sesuai dengan salah satu syarat pemberian subsidi dalam Permenpera No.03/PERMEN/M/2007	Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan bahwa ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH berdasarkan status kepemilikan RSH tidak sesuai dengan target sasaran karena hasil analisis memperlihatkan banyaknya RSH yang dikontrakkan/disewakan dan terdapat RSH yang tidak dihuni/kosong. Dapat dikatakan bahwa pemilik yang menyewakan/mengontrakkan dan tidak menempati RSH yang telah dibeli melalui fasilitas KPR bersubsidi telah memiliki lebih dari satu rumah dan merupakan masyarakat berpenghasilan menengah keatas. Yang melihat fungsi ekonomi rumah sebagai alat investasi dengan prospek tingkat pengembalian yang menguntungkan seiring dengan peningkatan harga lahan dari waktu ke waktu.
3.	Menganalisis Ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH	Berdasarkan hasil analisis dilihat dari karakteristik dan status kepemilikan RSH, dikatakan bahwa secara administrasi pemberian subsidi pemerintah kepada MBR sudah tepat sasaran, apabila dilihat dari kondisi responden ketika mengajukan KPR-RSH dan termasuk dalam kelompok sasaran tetapi seringkali owner tidak jujur dalam memberikan informasi mengenai kondisi dan kemampuan ekonomi keluarganya dalam proses pengajuan KPR.	Berdasarkan Permenpera No. 03/PERMEN/M/2007, pemberian subsidi diperuntukkan bagi keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah	belum tepat sasaran karena rendahnya posisi tawar dan akses masyarakat berpenghasilan rendah yang terbatas terhadap perbantuan, keterbatasan pendanaan dalam memiliki RSH menyebabkan pihak developer

Bersambung.....

Lanjutan.....

No.	ANALISIS	HASIL ANALISIS	ALASAN	KESIMPULAN
3.	Menganalisis Ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH	Dari hasil observasi lapangan ditemukan banyaknya RSH yang dikontrakkan/disewakan dan masih terdapat RSH yang tidak ditempati/kosong padahal menurut pihak Perumnas pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar laku terjual semua, sehingga dapat dikatakan bahwa ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH belum tepat sesuai dengan yang diharapkan karena masih banyak subsidi KPR-RSH dimanfaatkan oleh kelompok masyarakat yang merupakan masyarakat menengah ke atas	menerima subsidi perumahan dan termasuk ke dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang berpenghasilan per bulan sampai dengan Rp. 2.500.000,-.	dan perbankan cenderung memihak ke masyarakat berpenghasilan menengah ke atas untuk memperkecil resiko dalam pengembalian kredit di masa yang akan datang, sehingga masyarakat berpenghasilan kesulitan dalam memanfaatkan fasilitas subsidi KPR-RSH
4.	Mengetahui faktor yang mempengaruhi ketepatan sasaran	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ketepatan sasaran sangat dipengaruhi oleh tingkat penghasilan. Dengan meningkatnya penghasilan maka kesempatan seseorang untuk mendapatkan perumahan semakin besar dan semakin dapat mengakses fasilitas subsidi yang dikucurkan oleh lembaga perbankan dengan mudah karena telah memenuhi persyaratan administrasi yang telah ditetapkan oleh pihak perbankan. 2. Ketepatan sasaran juga dipengaruhi oleh jenis pekerjaan. Dengan adanya pekerjaan dapat meningkatkan tingkat penghasilan 3. Ketepatan sasaran dipengaruhi oleh tingkat pendidikan, hal ini dapat dilihat bahwa semakin tinggi tingkat pendidikan seseorang, maka penghasilannya akan semakin meningkat 	Berdasarkan Permenpera No. 03/PERMEN/M/2007, dapat dilihat bahwa tingkat penghasilan merupakan indikator utama ketepatan sasaran	Ketepatan sasaran sangat dipengaruhi oleh tingkat penghasilan. Tingkat penghasilan ini mempunyai hubungan yang erat dengan dengan tingkat pendidikan dan jenis pekerjaan.

Berdasarkan analisis ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH pada tabel diatas dapat diperoleh hasil sebagai berikut:



Sumber: Hasil Analisis Penulis,2010

GAMBAR 4.25
KETEPATAN SASARAN SUBSIDI KPR-RSH PADA PERUMAHAN BUMI
SUDIANG PERMAI, MAKASSAR

Berdasarkan gambar tersebut dapat diketahui bahwa ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar belum dapat dikatakan tetap sasaran secara keseluruhan. Dapat dikatakan tepat sasaran bila dilihat dari segi kondisi ketika mengajukan KPR-RSH belum memiliki rumah dan penghasilan termasuk dalam kelompok sasaran dibawah Rp. 2,5 juta per bulan serta status kepemilikan RSH setelah dibeli ditempati atau dihuni. Sementara dari segi kondisi ketika mangajukan KPR-RSH sudah memiliki rumah dan berpenghasilan diatas Rp. 2,5 juta serta status kepemilikan RSH setelah dibeli tidak ditempati atau dikontrakkan/disewakan, dapat dikatakan tidak tetap sasaran.

Hal ini disebabkan karena bisa saja pada proses pengajuan KPR, pihak developer dalam hal ini pihak perumnas membantu *ownernya* dalam proses pengajuan KPR, tetapi dengan keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah yang sangat terbatas menyebabkan mereka kesulitan dalam keterbatasan dana sehingga pihak perumnas lebih cenderung memihak kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan yang lebih yang merupakan masyarakat berpenghasilan menengah ke atas dengan alasan keuntungan. Hal ini menyebabkan konsumen RSH seringkali tidak jujur dalam memberikan informasi mengenai kondisi sebenarnya baik mengenai kepemilikan rumah sebelumnya, total penghasilan maupun informasi yang lain terhadap bank. Sedangkan pihak bank sebenarnya telah melakukan seleksi dalam penyaluran KPR., tetapi sama hal dengan pihak developer pihak bank pun tidak ingin menanggung resiko tinggi terhadap konsumen RSH yang tidak dapat mengembalikan angsuran perumahan nantinya. Sehingga penyaluran subsidi KPR-RSH masih sangat sulit dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah, apalagi masyarakat yang tidak memiliki penghasilan yang tetap dalam setiap bulannya.

Berdasarkan gambar diatas dapat diketahui bahwa ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH pada Bumi Sudiang Permai, Makassar belum sepenuhnya tepat sasaran. Karena secara administratif dapat dikatakan tepat sasaran, tetapi dalam pengajuan KPR konsumen seringkali tidak jujur dalam memberikan informasi sehingga dapat lolos oleh pihak perbankan, sehingga kondisi dilapangan banyaknya ditemui RSH yang tidak ditempati atau disewakan/dikontrakkan. Dari hal tersebut memberi indikasi bahwa sebenarnya pemilik RSH mampu memiliki dua rumah dan kemungkinan bukan masyarakat berpenghasilan rendah. Melihat kondisi tersebut, diharapkan pemerintah, perbankan dan pihak developer harus lebih teliti dalam memberikan subsidi agar benar-benar sampai ke tangan yang berhak.

BAB V

PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan rekomendasi terhadap ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH pada perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan pada bab sebelumnya.

5.1. Kesimpulan

Karakteristik penghuni Rumah Sederhana Sehat (RSH) tipe 21 Pada perumahan Bumi Sudiang Permai bahwa untuk tingkat usia responden yang terbesar adalah mereka yang berusia 31-40 tahun sebanyak 57,01% yang merupakan usia produktif, tingkat pendidikan responden yang terbesar adalah mereka yang berpendidikan SMU 47,66%, tingkat pekerjaan responden terbesar adalah mereka yang pekerjaannya sebagai wiraswasta sebanyak 37,38% hal ini dipengaruhi lokasi pasar sentral letaknya hanya $\pm 1,5$ Km dari perumahan Bumi Sudiang Permai, tingkat penghasilan responden terbesar berkategori antara Rp.1.701.000 – Rp. 2.500.000 sebanyak 36,45% dan Untuk lama bermukim di Perumahan Bumi Sudiang Permai, relatif tidak ada terdapat perbedaan jumlah yang menonjol antar kategori serta untuk jumlah penghuni responden terbesar adalah mereka yang jumlah penghuninya 3-6 orang sebanyak 76,64%. Sedangkan status RSH yang ditempati yang merupakan milik sendiri sebanyak 57,5% sedangkan yang merupakan rumah sewa atau status RSH yang ditempati mengontrak sebanyak 42,50%

Karakteristik penghuni RSH tipe 36 Pada perumahan Bumi sudiang Permai bahwa untuk tingkat usia responden yang terbesar adalah mereka yang berusia 31-40 tahun sebanyak 57,01% yang merupakan usia produktif, tingkat pendidikan responden yang terbesar adalah mereka yang berpendidikan SMU 47,66%, tingkat pekerjaan responden terbesar adalah mereka yang pekerjaannya sebagai wiraswasta sebanyak 37,38% hal ini dipengaruhi lokasi pasar sentral letaknya hanya $\pm 1,5$ Km dari perumahan Bumi Sudiang Permai, tingkat

penghasilan responden terbesar berkategori antara Rp.1.701.000 – Rp. 2.500.000 sebanyak 36,45% dan Untuk lama bermukim di Perumahan Bumi Sudiang Permai, relatif tidak ada terdapat perbedaan jumlah yang menonjol antar kategori serta untuk jumlah penghuni responden terbesar adalah mereka yang jumlah penghuninya 3-6 orang sebanyak 76,64%.

Dari hasil identifikasi karakteristik ini dapat diketahui bahwa sebagian penghuni RSH merupakan masyarakat berpenghasilan rendah (penghasilan < Rp 2,5juta) yang termasuk kelompok sasaran subsidi dan belum memiliki rumah pada saat mengajukan KPR-RSH sesuai dengan target sasaran, tetapi masih banyak juga penghuni yang merupakan masyarakat berpenghasilan menengah ke atas (penghasilan > Rp.2,5 juta) yang bukan merupakan kelompok sasaran dan telah memiliki rumah ketika mengajukan KPR-RSH. Dapat disimpulkan bahwa secara administrasi pada dasarnya subsidi KPR-RSH tepat sasaran sesuai dengan yang diharapkan, tetapi dalam proses pengajuan KPR seringkali *owner* tidak jujur dalam memberikan informasi mengenai kondisi sebenarnya baik mengenai kepemilikan rumah sebelumnya, total penghasilan maupun informasi yang lain terhadap bank, sehingga dapat dikatakan bahwa ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH belum tepat sesuai dengan yang diharapkan karena masih banyak subsidi KPR-RSH dimanfaatkan oleh kelompok masyarakat yang merupakan masyarakat menengah ke atas

Ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH berdasarkan status kepemilikan RSH tidak sesuai dengan target sasaran karena hasil analisis memperlihatkan banyaknya RSH yang dikontrakkan/disewakan dan terdapat RSH yang tidak dihuni/kosong. Dapat dikatakan bahwa pemilik yang menyewakan/mengontrakkan dan tidak menempati RSH yang telah dibeli melalui fasilitas KPR bersubsidi telah memiliki lebih dari satu rumah dan merupakan masyarakat berpenghasilan menengah keatas. Yang melihat fungsi ekonomi rumah sebagai alat investasi dengan prospek tingkat pengembalian yang menguntungkan seiring dengan peningkatan harga lahan dari waktu ke waktu.

Perbandingan komparatif ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH dapat diketahui bahwa pemberian subsidi KPR-RSH tipe 21 lebih tepat sasaran dibandingkan RSH tipe 36, hal ini disebabkan karena masyarakat lebih cenderung

berinvestasi rumah tipe 36 mengingat besaran ruang dan luas lahan yang lebih dibandingkan RSH tipe 21, sehingga nilai investasi untuk RSH tipe 36 lebih tinggi.

Dari hasil analisis dapat diketahui bahwa pemberian subsidi KPR-RSH belum tepat sasaran, ini dapat dilihat masih banyaknya RSH yang dibeli oleh masyarakat berpenghasilan menengah keatas dengan memanfaatkan fasilitas subsidi, dengan cara tidak memberikan informasi yang akurat pada saat mengajukan KPR.

Ketepatan sasaran sangat dipengaruhi oleh tingkat penghasilan. Tingkat penghasilan ini mempunyai hubungan yang erat dengan tingkat pendidikan dan jenis pekerjaan..

5.2. Rekomendasi

Rekomendasi yang akan diberikan terdiri dari rekomendasi sebagai masukan untuk ketepatan sasaran subsidi secara praktis, dan rekomendasi untuk lebih lanjut. Rekomendasi tersebut didasarkan pada hasil penelitian yang telah dilakukan.

5.2.1 Rekomendasi tindak lanjut

Agar subsidi KPR-RSH lebih tepat sasaran bagi masyarakat berpenghasilan rendah, maka beberapa rekomendasi tindak lanjut yang dapat digunakan sebagai bahan masukan/pertimbangan program subsidi KPR-RSH dapat dilanjutkan dan dievaluasi adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah

- *Pemerintah Pusat*

Bagi pemerintah pusat, khususnya Kementerian Perumahan rakyat, agar dapat lebih menyempurnakan Permenpera No. 03/PERMEN/M/2007, dengan membuat aturan yang lebih jelas dan lebih detail, antara lain:

- a. Harus ada disinsentif yaitu Pemberlakuan denda berlaku apabila seseorang /badan melakukan pelanggaran atas aturan yang berlaku atau yang telah ditetapkan jika terjadi pelanggaran dari ketentuan subsidi KPR-RSH baik

kepada penghuni/pemilik, pihak developer, pihak bank serta pihak lain yang terkait.

- Disinsentif untuk pihak pengembang (Perumnas), yaitu Tidak akan diberikan wewenang dalam pengadaan RSH yang mengakses dan memanfaatkan fasilitas subsidi KPR.
 - Disinsentif untuk konsumen RSH, yaitu apabila ketahuan tidak memberikan informasi yang jujur dalam pengajuan KPR, maka tidak akan dilayani dalam proses pengajuan KPR.
 - Dalam hal ini pihak perbankan tidak mendapatkan disinsentif karena pihak perbankan telah memiliki mekanisme yang cukup tegas dan jelas dan jika melakukan pelanggaran maka bank tersebut akan di *black list*.
- b. Harus dibuat aturan yang jelas mengenai tata cara penjualan saat akad kredit maupun penjualan pasca akad kredit. Hal ini diperlukan karena banyak pemilik RSH yang menjual ke pihak lain yang sudah memiliki rumah lebih dari satu unit baik untuk ditempati sendiri ataupun dikontrakkan padahal masih banyak masyarakat berpenghasilan rendah yang membutuhkan RSH tersebut.
- c. Harus membuat aturan yang jelas tentang pelarangan pembelian RSH untuk investasi artinya setelah pembelian RSH harus segera ditempati jika tidak ditempati maka dapat diambil kembali lagi untuk dijual kepada masyarakat lain yang lebih membutuhkan.
- d. Dalam pemberian subsidi, harus lebih fokus terhadap masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak mempunyai pekerjaan yang tetap, tingkat pendidikan yang rendah agar pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat dapat terpenuhi.
- e. Salah syarat pemberian subsidi adalah tidak diperjualbelikan/dipintahtanggankan minimal responden menempati RSH tersebut selama 5 tahun, harus lebih dipertegas dan syarat ditinggal/menghuni RSH diperpanjang menjadi 10 tahun.

- *Pemerintah Kota Makassar*

Bagi Pemerintah kota, khususnya bagi badan dan dinas yang terkait (Bapedda, Distarkim, Dinas PU dan lain-lain). Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan pertimbangan di dalam dan pertimbangan dalam pengadaan RSH bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Jika dimungkinkan, pemerintah sebaiknya melakukan pengawasan terhadap penyaluran subsidi KPR- RSH agar dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

2. Bank Penyalur

- a. Bank penyalur lebih teliti dalam melakukan seleksi kepada calon konsumen KPR-RSH sehingga penyaluran KPR-RSH dapat tepat sasaran.
- b. Mengoptimalkan peran bank, bank-bank selain BTN sebagai penyalur KPR-RSH

3. Pengembang(Perumnas)

- a. Sebagai pengembang plat merah, Pihak Perumnas seharusnya memihak kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan rumah dengan menyediakan RSH dengan jumlah yang memadai.
- b. Menyediakan RSH dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah sebagai kelompok sasaran RSH.

4. Masyarakat

Masyarakat diharapkan dapat memberikan informasi yang benar mengenai karakteristik rumah tangga, terutama menyangkut total penghasilan keluarga dan kepemilikan rumah, ketika mengajukan KPR-RSH

5.2.2 Rekomendasi Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian, masih banyak terdapat hal-hal yang belum dapat dijelaskan dan dijawab di dalam penelitian ini, untuk itu beberapa rekomendasi penelitian lebih lanjut yang perlu diperhatikan adalah:

1. Perlu penelitian mengenai faktor-faktor dan perilaku masyarakat berpenghasilan rendah dalam proses penyediaan perumahan sehingga dikembangkan program yang lebih sesuai dengan keinginan MBR.
2. Perlu penelitian mengenai kemampuan dan kemauan MBR dalam membayar dalam memperoleh RSH.

DAFTAR PUSTAKA

- Abraham, Charles.1969. *Housing in the Modern World*, man's Struggle for Shelter in A Urbanizing World, London, Faber and Faber.
- Bahl, Roy dan Linn, Johannes. 1992. *Urban Public Finance in developing Countries*. New York: Oxford University Press.
- BTN. 2005."Peran Bank BTN dalam Pengembangan Perumahan untuk Pembangunan Wilayah dan Kota." Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Pengembangan Properti dalam Pembangunan Kota, Semarang, 14 Mei 2005.
- Budihardjo, Eko (ed). 2006. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: PT Alumni.
- Budihardjo, Eko. 1994. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*. Cetakan ketiga. Bandung: Gadjah mada University press.
- Budihardjo, Eko 1993. *Arsitektur dan kota di Indonesia*. Bandung: PT Alumni.
- BPS. 2008. Kota Makassar dalam Angka 2008. Makassar: BPS Kota Makassar
- Cahyana, Jaka E et. Al. 2002. *Rumahku Istanaku: Panduan Membeli Rumah Hunian*. Jakarta: PT Gramedia.
- Catanese, Anthony J. & James C. Snyder, *Perencanaan Kota*. Jakarta: Erlangga
- Danim,S.2002. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Bandung: Pustaka Setia.
- Dunn, William N. 1999. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta: UGM Press
- Hasan. 2002. *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia*. 2005. Departemen Pendidikan nasional. Jakarta: Balai Pustaka.
- Kamus Tata Ruang*. 1997. Jakarta: Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum dan Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia.
- Kartini, Kartono. 1996. *Pengantar Metode Riset Sosial*. Bandung: Mandar Maju
- Ketentuan dan Prosedur Teknis KPR Subsidi Tahun 2008. BTN Cabang Makassar. 2008
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/ KPTS/ 1986, Tentang *Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersistem*, Departemen Pekerjaan Umum, 1986.
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/ KPTS/ 1986, Tentang *Pedoman Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Fasilitas KPR-BTN oleh Koperasi* , Departemen Pekerjaan Umum, 1986.
- Kusumaningsih. Erma. 2005. "*Efektifitas sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS*". Tugas Akhir tidak diterbitkan, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang.
- Nazir, Mohammad. 2005. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Neuman, W. Lawrence. 2000. *Sosial Research Methods: Qualitative and Quantitative Aproaches*. Needham Heights: A Pearson Education Company.

- Innayah, Nurul Asma. 2007. *"Tipologi Kredit Mikro Perumahan di kota Semarang"*. Tugas Akhir tidak diterbitkan, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang.
- Panudju, Bambang. 1999. *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: PT Alumni.
- Permenpera No.03/PERMEN/M/2007 tentang *pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi*.
- Poerba, Hasan, 1992. *Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Komunitas*, Jakarta, 1992.
- Ristek. 2003. *Kajian Kebijakan Pembangunan Perkim*
- Rencana tata Ruang Wilayah Kota Makassar. 2005-2015. Badan Perencanaan daerah Kota Makassar
- Renaud, Bertrand. 1998. *The Finance of social housing integrating Financial market: A View from developing countries*. Urban Studies. Vol. 36. No.6.
- Saegert, Susan and Lymari Benitez. 2005. *Limited Equity Housing Cooperatives: Defining a Niche in The Low-income Housing Market*. Journal of Planning Literature, Vol. 19, pp. 427-439.
- Sandjaja, B dan Albertus Heriyanto. 2006. *Panduan Penelitian*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Silas, John. *Evaluasi Pembangunan Perumahan – Tinjauan Kritis Terhadap Keterlibatan Rakyat*, Seminar Nasional Kemitraan Dalam pembangunan Perumahan, Yogyakarta, 1997
- Silas, John. *Model Partisipasi Pembangunan Untuk Kalangan Menengah ke Bawah*, Departemen Permukiman dan pengembangan WilayahDir.Jen Penataan Ruang dan pengembangan Wilayah, April, 2000
- Silas, John. 2006. "Beberapa Pemikiran Dasar Tentang Perumahan dan Perkampungan" dalam Budihardjo, Eko (ed). *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Alumni, hal. 241-252.
- Singarimbun, Masri dan Sofyan Effendi. 2006. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta: LP3S.
- Soemardjan, Hindro.T. 2006. "Pengembangan Ruang dan Papan dalam Rangka Peningkatan Ketahanan Nasional" dalam Budihardjo, Eko (ed). *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Alumni, hal. 125-133.
- Soetjipto. Jojok. 2000. "Studi analisa Kebijaksanaan KPR BTN dalam Pengadaan RSH" Tesis tidak diterbitkan, Program Studi Manajemen Konstruksi Proyek, Fakultas Teknik Sipil Institute Teknologi Sepuluh November, Surabaya.
- Sukandarrumidi. 2004. *Metodologi Penelitian, Petunjuk Praktis Untuk Peneliti Pemula*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Sugiarto dan Dergibson Siagian. 2006. *Metode Statistika*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Suparlan Parsudi, 2006. *Kemiskinan di Perkotaan*. Jakarta: Sinar Harapan dan Yayasan obor Indonesia.
- United National Centre For Human Settlement Habitat, *An Urbanizing World*, 1996.
- Undang-undang No.2 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

- Yudohusodo, Siswono et al. 1991. *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Yayasan Padamu Negeri.
- Yunus, Hadi.S. 2008. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset.
- Yunus, Hadi.S. 1987. *Geografi Perumahan dan beberapa Permasalahan Permukiman*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset.

PENGANTAR KUESIONER PENELITIAN TESIS

Makassar, November 2009

Kepada Yth. Bapak/Ibu/Sdr

Di,-

Tempat.

Dengan hormat,

Bersama ini kami memberitahukan bahwa dalam rangka penyusunan tesis sebagai salah satu syarat menyelesaikan studi pada **Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota (MTPWK) Universitas Diponegoro**, maka dengan ini kami memohon bantuan kepada Bapak/Ibu/Saudara untuk memberikan jawaban dari kuesioner yang akan kami sampaikan sebagaimana terlampir.

Penelitian ini berjudul **“Subsidi KPR-RSh Pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar”**. Melalui penelitian ini diharapkan dapat mengetahui ketepatan sasaran subsidi KPR dalam pengadaan RSh bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Penelitian ini bersifat ilmiah, oleh sebab itu kami mohon kesediaan bantuan Bapak/Ibu/Saudara untuk memberikan jawaban yang sebenarnya dan sejujurnya sesuai dengan kenyataan yang ada. Selanjutnya setiap jawaban yang diberikan akan kami rahasiakan dan hanya digunakan dalam penelitian ini.

Atas bantuan dan kesediaan Bapak/Ibu/Saudara dalam menjawab form ini, kami haturkan terima kasih.

Hormat Kami,

Heri Murniati

FORM KUESIONER UNTUK PENGHUNI PERUMAHAN BUMI SUDIANG PERMAI

No. Responden:

--	--	--

Petunjuk Pengisian Kuesioner :

Anda di mohon untuk memberikan tanda silang (X) pada urutan pilihan dibawah ini sesuai dengan pilihan anda untuk nomor tertentu, anda diminta untuk menuliskan jawaban anda. (Mohon diisi oleh kepala Rumah Tangga):

Responden

Nama : _____

Pekerjaan/status dikeluarga : _____

Alamat : _____

Usia : _____

Jumlah penghuni rumah : _____

Karakteristik Penghuni RSh dan Pengembangannya

1. Berapa penghasilan anda dalam sebulan?
 - a. < Rp. 1.000.000,00,-
 - b. Rp. 1.001.000,00 ≤ penghasilan ≤ Rp. 1.700.000,00
 - c. Rp. 1.701.000,00 ≤ penghasilan ≤ Rp. 2.500.000,00
 - d. Rp. 2.501.000,00 ≤ penghasilan ≤ Rp. 4.500.000,00
 - e. > Rp. 4.501.000,00
2. Berapa total penghasilan keluarga anda dalam sebulan?
 - a. < Rp. 1.000.000,00,-
 - b. Rp. 1.001.000,00 ≤ penghasilan ≤ Rp. 1.700.000,00
 - c. Rp. 1.701.000,00 ≤ penghasilan ≤ Rp. 2.500.000,00
 - d. Rp. 2.501.000,00 ≤ penghasilan ≤ Rp. 4.500.000,00
 - e. > Rp. 4.501.000,00

3. Bagaimana status anda pada saat membeli rumah ini?
 - a. Belum menikah
 - b. Sudah menikah
 - c. Janda/duda
4. Tolong sebutkan jenis rumah anda, tipe dan harganya
 - a. RSh

Tipe : _____

Luas bangunan : _____

Luas Luas tanah: _____

Harga :

Cara Pembayaran :

 - Tunai, sebesar Rp.....
 - Kredit
 - Bank
 - Uang muka, sebesar Rp.
 - Angsuran Rp. _____/bln
 - Lama angsuran: _____/thn
 - Arisan
 - Lainnya _____ (sebutkan)
5. Suami/Istri:

Tingkat pendidikan terakhir anda?

a. SD	d. Sarjana Muda
b. SLTP	e. Sarjana
c. SMU	f. S2

Istri/Suami:

Tingkat pendidikan terakhir anda?

d. SD	d. Sarjana Muda
e. SLTP	e. Sarjana
f. SMU	f. S2

Apakah pekerjaan anda saat ini

a. Wiraswasta	d. BUMN
b. Karyawan swasta	e. ABRI

- c. Pegawai negeri
 - f. Lainnya _____ (Sebutkan)
6. Berapa lama anda telah menempati rumah tersebut?
 - a. 0 - 2 Tahun
 - b. 2 - 4 Tahun
 - c. 4 - 6 Tahun
 - d. 6 - 8 Tahun
 - e. 8 - 10 Tahun
 7. Bagaimana bentuk renovasi yang anda lakukan?
 - a. Memperluas rumah
 - b. Mengubah warna cat
 - c. Merenovasi total
 8. Apa tindakan anda setelah memiliki rumah RSH tersebut?
 - a. Rumah tersebut tidak direnovasi
 - b. Rumah tersebut direnovasi
 - c. Rumah tersebut rencana akan direnovasi
 9. Bila direnovasi/ akan direnovasi:

Apa alasan anda merenovasi rumah RSH tersebut?

 - a. Bentuk tidak sesuai dengan harapan anda
 - b. Luas rumah tidak sesuai dengan harapan anda
 - c. Spesifikasi teknis tidak sesuai dengan harapan anda
 - d. Sejak awal pembelian RSH tersebut yang diharapkan hanya lokasi dan kapling saja.
 - e. Alasan lain.....(sebutkan)

Status kepemilikan rumah

10. Sebutkan kondisi anda ketika mengajukan KPR?
- a. Baru pertama kali memiliki rumah
 - b. Sudah memiliki rumah sendiri

Jika Sudah

- Lokasi : _____
- Luas : _____
- Ditempati sejak : _____

11. Apakah status rumah yang anda tempati sekarang?
 - a. Milik sendiri
 - b. Mengontrak
12. Apakah kegunaan setelah memiliki rumah RSh tersebut?
 - a. Rumah ditempati sendiri setiap hari
 - b. Rumah ditempati pada hari-hari tertentu
 - c. Rumah ditempati keluarga lain
 - d. Rumah dikontrakkan/dikostkan
 - e. Rumah dikosongkan untuk hari tua

Ketepatan Sasaran

13. Apakah terdapat subsidi pemerintah untuk mendapatkan RSh? Bila jawaban ya, subsidi yang diterima berupa apa?
 - a. Subsidi selisih bunga
 - b. Subsidi uang muka
 - c. Yang lain, sebutkan _____

Sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSH ini bertujuan agar tersedianya perumahan bagi kelompok sasaran, yaitu diutamakan bagi keluarga yang belum memiliki rumah dan memiliki penghasilan (Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat, 2007):

- a. Kelompok I berpenghasilan Rp 1.700.000,00 – Rp. 2.500.000,00
 - b. Kelompok II berpenghasilan Rp 1.000.000,00 – Rp. 1.700.000,00
 - c. Kelompok III berpenghasilan < Rp. 1.000.000,00
14. Apakah anda termasuk dalam kelompok sasaran tersebut?
 - a. Kelompok I berpenghasilan Rp 1.700.000,00 – Rp. 2.500.000,00
 - b. Kelompok II berpenghasilan Rp 1.000.000,00 – Rp. 1.700.000,00
 - c. Kelompok III berpenghasilan < Rp. 1.000.000,00

REKAPITULASI DATA HASIL KUESIONER PADA PERUMAHAN BUMI SUDIANG PERMAI TYPE 36

No. Responden	Karakteristik Sosial Ekonomi penghuni RSh type 36													Status Kepemilikan rmh		Ketepatan sasaran	
	Umur	Status huni	Jmlh huni	Lama bermukim	Kerja Suami	Kerja Istri	Didik Suami	Didik Istri	Pendpt K RT	Pendpt Keluarga	Jenis renovasi	Tind. stlh punya rmh	Alasan renovasi	Kondisi ktk. KPR	Status rumah	Klp. Sasaran	Jenis subsidi
1	3	1	2	3	2	6	5	3	3	3	1	3	2	2	1	1	2
2	2	1	2	4	3	1	5	5	3	3	1	2	2	1	1	1	2
3	2	1	2	4	3	6	6	5	4	4	3	2	2	2	1	2	2
4	3	1	2	5	3	6	5	5	3	3	1	3	2	1	1	1	2
5	3	1	2	3	5	6	5	5	4	4	1	2	2	1	1	2	2
6	2	1	2	3	3	6	3	3	2	2	1	2	2	2	1	1	2
7	3	1	3	4	2	6	5	5	3	3	1	2	1	1	1	1	2
8	3	1	2	4	3	1	5	3	3	3	1	3	2	2	1	1	2
9	2	1	1	2	1	1	3	2	2	2					2		
10	3	1	2	4	3	6	5	5	3	3	3	2	1	1	1	1	2
11	2	1	2	2	1	6	3	3	2	2					2		
12	3	1	3	1	1	1	2	2	2	2					2		
13	3	1	1	3	3	6	5	5	3	3	1	2	4	1	1	1	2
14	3	1	2	3	3	6	5	5	3	3	1	2	2	1	1	1	2
15	2	1	2	1	1	1	3	3	2	2					2		
16	3	1	2	3	3	6	5	3	3	3	1	2	2	2	1	1	2
17	2	1	2	3	1	6	3	3	2	2	1	2	2	2	1	1	2
18	3	1	2	4	1	1	3	3	2	2	2	3	1	2	1	1	2
19	2	1	1	3	3	6	3	3	2	2	1	3	2	2	1	1	2
20	2	1	2	3	3	6	5	5	3	3	1	3	2	1	1	1	2
21	2	1	1	1	1	1	3	3	2	2					2		
22	3	1	2	3	3	6	5	3	3	3	1	3	2	2	1	1	2
23	2	1	2	5	3	6	6	3	3	3	1	2	2	1	1	1	2
24	2	1	2	5	3	6	4	3	2	2	1	2	2	2	1	1	2

25	2	1	2	4	3	6	5	3	3	3	1	3	2	2	1	1	2
26	2	1	2	4	1	3	5	3	4	5	3	2	4	1	1	2	2
27	2	1	2	4	3	6	5	3	3	3	1	2	2	2	1	1	2
28	2	1	2	1	3	6	5	3	3						2		
29	2	1	2	1	3	6	3	3	2						2		
30	2	1	2	5	4	6	6	4	4	4	1	2	2	1	1	2	2
31	2	1	2	4	1	3	3	5	3	3	3	2	1	1	1	1	2
32	2	1	2	2	1	6	3	3	2	2					2		
33	2	1	1	2	2	6	3	3	2	2					2		
34	3	1	2	3	1	1	3	3	3	3	1	3	2	1	1	1	2
35	2	1	3	1	1	1	2	1	1	1					2		
36	3	1	2	1	1	1	3	3	1	2					2		
37	2	1	2	5	2	1	5	3	2	2	3	2	1	2	1	1	2
38	2	1	2	5	2	1	5	3	2	3	3	2	3	2	1	1	2
39	3	1	2	5	3	1	5	3	4	4	2	3	2	1	1	2	2
40	2	1	2	1	1	6	3	3	2	2					2		
41	2	1	2	3	1	6	5	3	4	4	1	2	2	2	1	2	2
42	3	1	2	5	3	3	5	5	3	4	3	2	2	1	1	2	2
43	3	1	3	2	4	1	4	3	1	2					2		
44	3	1	2	1	2	6	3	3	1	1					2		
45	3	1	2	1	1	6	3	2	1	1					2		
46	2	1	1	1	1	6	3	2	2	2					2		
47	2	1	3	1	2	6	3	3	2	2					2		
48	2	1	2	3	2	1	3	3	3	3	1	3	2	2	1	1	2
49	3	1	3	2	2	6	3	3	2	2					2		
50	2	1	2	1	1	1	3	3	1	1					2		
51	2	1	2	3	2	6	4	3	3	3	1	3	3	2	1	1	2
52	3	1	3	2	1	6	3	3	3	3					2		
53	2	1	2	2	1	1	3	3	2	3					2		
54	3	1	2	4	2	2	5	5	4	5	1	3	2	1	1	2	2
55	2	1	2	1	1	6	3	3	2	2					2		

56	2	1	2	2	1	6	5	3	1	1					2		
57	4	1	3	3	1	6	3	3	5	5	3	2	1	1	1	2	2
58	2	1	2	5	3	6	5	3	3	3	1	2	2	2	1	1	2
59	3	1	2	4	1	6	4	3	3	3	1	2	2	2	1	1	2
60	3	1	2	2	1	6	3	3	2	2					2		
61	4	1	2	5	1	1	3	3	3	3	1	2	2	2	1	1	2
62	3	1	2	2	1	6	3	3	2	2					2		
63	2	1	2	4	2	6	5	3	3	3	1	2	2	2	1	1	
64	3	1	2	4	2	6	4	3	4	4	2	2	2	2	1	2	
65	3	1	3	4	3	6	5	3	3	3	3	2	3	2	1	1	
66	3	1	2	3	2	6	3	3	2	2	1	2	2	2	1	1	
67	2	1	2	1	3	6	3	3	2	2					2		
68	3	1	2	5	1	1	3	2	5	5	3	2	4	1	1	2	2
69	3	1	1	5	5	6	5	3	4	4	3	2	3	2	1	2	2
70	3	1	2	4	1	6	3	3	4	4	1	2	2	2	1	2	
71	2	1	1	2	1	1	3	3	3	3					2		
72	3	1	2	4	1	1	3	3	5	5	1	2	2	1	1	2	
73	2	1	2	2	1	1	3	3	3	3					2		
74	3	1	2	5	3	1	6	3	4	4	1	2	2	1	1	2	2
75	2	1	2	4	5	3	5	4	4	4	1	2	2	1	1	2	2
76	3	1	2	4	4	1	6	5	4	4	1	2	2	1	1	2	2
77	2	1	3	5	3	1	5	5	3	3	3	3	3	2	1	1	2
78	2	1	2	4	3	6	5	4	3	3	1	2	2	2	1	1	2
79	2	1	2	3	3	3	5	5	4	4	1	2	2	2	1	2	2
80	2	1	3	4	3	1	5	5	3	3	1	2	2	2	1	1	2
81	4	1	2	4	3	6	3	2	3	3	1	2	2	2	1	1	2
82	3	1	2	2	1	6	3	3	1	1					2		
83	2	1	2	4	3	6	5	4	3	3	1	2	2	2	1	1	2
84	2	1	2	3	3	6	4	3	3	3	1	1	2	2	1	1	2
85	2	1	2	4	3	6	5	3	3	3	1	2	2	2	1	1	2
86	3	1	2	5	3	6	5	3	3	3	1	2	3	2	1	1	2

87	2	1	2	1	2	6	3	2	2	2					2		
88	2	1	2	1	1	6	3	3	1	1					2		
89	3	1	2	5	3	1	6	3	4	4	1	2	2	2	1	2	2
90	2	1	2	3	3	6	3	3	3	3	1	2	2	2	1	1	2
91	3	1	3	4	2	6	4	3	2	2	3	3	4	2	1	1	2
92	2	1	2	4	4	3	5	3	4	5	1	3	2	1	1	2	2
93	3	1	2	5	3	3	4	3	3	3	2	3	4	2	1	1	2
94	3	1	2	2	2	6	3	2	2	2					2		
95	2	1	1	1	1	1	3	3	1	1					2		
96	2	1	3	2	2	1	3	3	2	2					2		
97	3	1	2	2	1	2	3	3	2	2					2		
98	2	1	2	2	3	6	3	3	2	2					2		
99	2	1	2	1	2	6	3	3	2	2					2		
100	2	1	2	1	1	6	3	3	2	2					2		
101	2	1	2	2	2	2	3	3	2	2					2		
102	3	1	2	1	1	1	3	3	2	2					2		
103	2	1	1	1	1	1	4	3	2	2					2		
104	2	1	2	4	4	4	6	5	4	5	3	2	4	1	1	2	2
105	3	1	3	5	5	6	5	4	4	4	1	2	2	1	1	2	2
106	2	1	2	3	5	6	5	3	4	4	1	2	2	2	1	2	2
107	2	1	1	1	1	1	3	3	1	1					2		

REKAPITULASI DATA HASIL KUESIONER PADA PERUMAHAN BUMI SUDIANG PERMAI TYPE 21

No.	Karakteristik Sosial Ekonomi penghuni RSh type 21													Status Kepemilikan rmh		Ketepatan sasaran	
	Umur	Status huni	Jmlh huni	Lama bermukim	Kerja Suami	Kerja Istri	Didik Suami	Didik Istri	Pendpt K RT	Pendpt Keluarga	Jenis renovasi	Tind. stlh punya rmh	Alasan renovasi	Kondisi ktk. KPR	Status rumah	Klp. Sasaran	Jenis subsidi
1	3	1	1	1	2	1	3	3	2	2					2		
2	3	1	2	2	1	6	5	5	2	2					2		
3	2	1	5	5	3	1	4	3	2	2	3	2	2	2	1	2	2
4	2	1	5	5	2	3	3	4	3	3	1	2	2	1	1	1	2
5	2	1	2	2	1	1	5	5	3	3					2		
6	3	1	4	4	3	6	5	5	3	3	3	2	2	1	1	1	2
7	2	1	2	2	1	1	3	3	2	2					2		
8	2	1	1	1	1	1	3	2	1	1					2		
9	3	1	4	4	3	6	5	4	3	3	3	2	4	1	1	1	2
10	2	1	1	1	1	6	3	3	2	2					2		
11	3	1	5	5	1	1	3	3	2	2	1	2	1	1	1	1	2
12	2	1	4	4	2	1	5	3	3	3	1	2	2	2	1	2	2
13	2	1	2	2	1	1	5	5	2	2					2		
14	2	1	2	2	2	1	3	3	2	2					2		
15	3	1	4	4	1	6	3	3	2	1	3	2	1	1	1	1	2
16	2	1	3	3	3	6	3	3	2	2	1	2	2	1	1	1	2
17	2	1	3	3	2	6	5	5	2	2	1	2	2	2	1	2	2
18	2	1	3	3	3	1	5	5	3	3	1	2	3	2	1	2	2
19	2	1	2	2	1	1	5	5	2	2					2		

20	3	1	2	2	1	1	3	3	3	3	1	2	2	2	1	2	2
21	3	1	5	5	3	6	5	3	3	3	1	2	2	2	1	2	2
22	2	1	1	1	1	1	3	3	1	1					2		
23	2	1	2	2	2	6	3	3	2	2					2		
24	2	1	3	3	3	6	3	3	2	2	1	2	2	2	1	2	2
25	2	1	2	2	2	6	3	3	2	2					2		
26	3	1	3	3	1	6	3	3	2	2					2		
27	4	1	4	4	1	6	3	2	3	3	1	2	2	2	1	2	2
28	3	1	1	1	1	6	3	3	2	2					2		
29	2	1	3	3	3	6	5	3	3	3	1	2	2	2	1	2	2
30	2	1	3	3	3	6	5	3	3	3	1	2	2	2	1	2	2
31	2	1	1	1	3	6	3	3	2	2					2		
32	2	1	2	2	1	6	3	3	2	2					2		
33	2	1	1	1	1	6	3	3	2	2					2		
34	2	1	3	3	1	1	4	4	2	2	1	2	1	2	1	2	2
35	3	1	5	5	3	3	5	5	3	4	1	2	1	1	1	1	2
36	2	1	4	4	3	3	5	5	3	4	1	3	1	1	1	1	2
37	2	1	3	3	3	6	5	3	3	3	1	2	1	2	1	2	2
38	2	1	2	2	1	1	2	2	1	1					2		
39	2	1	3	3	3	3	5	5	3	4	1	3	2	2	1	2	2
40	2	1	1	1	1	1	2	3	2	2					2		
41	2	1	1	1	1	1	3	3	2	2					2		
42	3	1	4	4	3	6	5	3	4	4	1	2	2	1	1	1	2
43	3	1	3	3	4	4	5	5	4	5	1	3	2	1	1	1	2
44	2	1	1	1	1	1	2	2	1	1					2		

45	2	1	5	5	3	3	5	5	3	4	1	3	2	2	1	2	2
46	3	1	5	5	3	1	5	3	3	3	3	3	2	2	1	2	2
47	2	1	3	3	3	3	4	5	3	4	3	2	3	1	1	1	2
48	3	1	4	4	3	3	3	5	3	4	1	3	1	2	1	2	2
49	2	1	2	2	1	1	3	4	3	3	1	2	1		2		
50	3	1	5	5	4	3	5	3	3	4	1	2	2	1	1	1	2
51	4	1	4	4	1	1	5	3	2	2	1	3	2	2	1	2	2
52	3	1	3	3	3	3	5	5	4	4	3	3	2	2	1	2	2
53	2	1	2	2	1	1	3	2	1	2					2		
54	3	1	3	3	1	2	4	3	2	3	2	3	2	2	1	2	2
55	4	1	4	4	1	3	3	5	3	3	1	2	1	2	1	2	2
56	2	1	1	1	1	6	3	3	1	1					2		
57	2	1	5	5	3	1	5	5	3	3	1	3	1	2	1	2	2
58	2	1	1	1	1	1	3	3	2	2					2		
59	3	1	1	1	1	2	3	4	3	3	1	2	1	2	1	2	2
60	2	1	1	1	1	1	3	3	2	2					2		
61	3	1	4	4	3	6	5	4	3	3	2	2	1	2	1	2	2
62	3	1	5	5	4	6	5	5	3	3	1	3	2	2	1	2	2
63	3	1	4	4	3	3	5	4	4	4	1	3	2	2	1	2	2
64	3	1	3	3	1	1	5	3	3	3	3	2	2		2		
65	3	1	3	3	1	1	3	3	3	3	1	2	1		2		
66	3	1	4	4	4	3	5	5	4	5	1	2	1	1	1	1	2
67	3	1	4	4	2	2	4	4	3	3	1	3	2	2	1	2	2
68	3	1	5	5	3	3	5	4	4	4	1	2	3	1	1	1	2
69	4	1	5	5	3	6	6	3	3	3	1	3	1	1	1	1	2

70	2	1	1	1	1	6	3	2	2	2					2		
71	2	1	3	3	3	6	5	3	3	3	1	3	2	2	1	2	2
72	3	1	3	3	5	3	3	4	4	4	1	3	2	1	1	1	2
73	4	1	4	4	1	6	3	5	3	3	1	2	3	1	1	1	2
74	2	1	4	4	3	1	3	3	3	3	3	2	4	2	1	2	2
75	3	1	3	3	3	3	4	5	3	4	1	2	2	2	1	2	2
76	2	1	2	2	2	6	4	3	2	2					2		
77	2	1	2	2	1	6	3	3	1	1					2		
78	2	1	2	2	1	6	3	3	1	1					2		
79	3	1	1	1	1	1	2	1	1	1					2		
80	2	1	1	1	2	1	3	3	2	2					2		

RESPONDEN RSH TYPE 21

a. Tingkat Pendapatan terhadap ketepatan sasaran

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Penghasilan * Kondisi ketika mengajukan KPR	46	51.7%	43	48.3%	89	100.0%

Penghasilan * Kondisi ketika mengajukan KPR Crosstabulation

			Kondisi ketika mengajukan KPR		Total
			sudah memiliki rumah	belum memiliki rumah	
Penghasilan	Rp. 1.001.000 - Rp. 1.700.000	Count	3	6	9
		% of Total	6.5%	13.0%	19.6%
		Residual	-3	.3	
	Rp. 1.701.000 - Rp. 2.500.000	Count	9	21	30
		% of Total	19.6%	45.7%	65.2%
		Residual	-2.1	2.1	
	Rp. 2.501.000 - Rp. 4.500.000	Count	5	2	7
		% of Total	10.9%	4.3%	15.2%
		Residual	2.4	-2.4	
Total	Count	17	29	46	
	% of Total	37.0%	63.0%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	Df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	4.244 ^a	2	.120
Likelihood Ratio	4.118	2	.128
Linear-by-Linear Association	1.980	1	.159
N of Valid Cases	46		

a. 3 cells (50.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2.59.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.291	.120
N of Valid Cases	46	

Case Processing Summary

	Cases		
	Valid	Missing	Total

	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Penghasilan Keluarga * Kelompok target sasaran	46	51.7%	43	48.3%	89	100.0%

Penghasilan Keluarga * Kelompok target sasaran Crosstabulation

			Kelompok target sasaran		Total
			ya	tidak	
Penghasilan Keluarga	< Rp. 1.000.000	Count	1	0	1
		% of Total	2.2%	.0%	2.2%
		Residual	.3	-.3	
	Rp. 1.001.000 - Rp. 1.700.000	Count	7	0	7
		% of Total	15.2%	.0%	15.2%
		Residual	2.3	-2.3	
	Rp. 1.701.000 - Rp. 2.500.000	Count	23	0	23
		% of Total	50.0%	.0%	50.0%
		Residual	7.5	-7.5	
	Rp. 2.501.000 - Rp. 4.500.000	Count	0	13	13
		% of Total	.0%	28.3%	28.3%
		Residual	-8.8	8.8	
	> Rp. 4.501.000	Count	0	2	2
		% of Total	.0%	4.3%	4.3%
		Residual	-1.3	1.3	
Total	Count	31	15	46	
	% of Total	67.4%	32.6%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	46.000 ^a	4	.000
Likelihood Ratio	58.086	4	.000
Linear-by-Linear Association	30.121	1	.000
N of Valid Cases	46		

a. 7 cells (70.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .33.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.707	.000
N of Valid Cases	46	

b. Tingkat Usia terhadap ketepatan sasaran

Case Processing Summary

	Cases		
	Valid	Missing	Total

	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Usia * Kondisi ketika mengajukan KPR	46	51.7%	43	48.3%	89	100.0%

Usia * Kondisi ketika mengajukan KPR Crosstabulation

			Kondisi ketika mengajukan KPR		Total
			sudah memiliki rumah	belum memiliki rumah	
Usia	31-40 tahun	Count	4	14	18
		% of Total	8.7%	30.4%	39.1%
		Residual	-2.7	2.7	
	41-50 tahun	Count	11	12	23
		% of Total	23.9%	26.1%	50.0%
		Residual	2.5	-2.5	
	>51 tahun	Count	2	3	5
		% of Total	4.3%	6.5%	10.9%
		Residual	.2	-2	
Total		Count	17	29	46
		% of Total	37.0%	63.0%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	2.863 ^a	2	.239
Likelihood Ratio	2.962	2	.227
Linear-by-Linear Association	1.709	1	.191
N of Valid Cases	46		

a. 2 cells (33.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.85.

Symmetric Measures

		Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	.242	.239
N of Valid Cases		46	

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Usia * Kelompok target sasaran	46	51.7%	43	48.3%	89	100.0%

Usia * Kelompok target sasaran Crosstabulation

			Kelompok target sasaran		Total
			ya	tidak	
Usia	31-40 tahun	Count	14	4	18
		% of Total	30.4%	8.7%	39.1%
		Residual	1.9	-1.9	

41-50 tahun	Count	12	11	23
	% of Total	26.1%	23.9%	50.0%
	Residual	-3.5	3.5	
>51 tahun	Count	5	0	5
	% of Total	10.9%	.0%	10.9%
	Residual	1.6	-1.6	
Total	Count	31	15	46
	% of Total	67.4%	32.6%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	Df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	5.727 ^a	2	.057
Likelihood Ratio	7.176	2	.028
Linear-by-Linear Association	.013	1	.909
N of Valid Cases	46		

a. 2 cells (33.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.63.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.333	.057
N of Valid Cases	46	

c. Tingkat pekerjaan terhadap ketepatan sasaran subsidi

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Pekerjaan suami * Kondisi ketika mengajukan KPR	46	51.7%	43	48.3%	89	100.0%

Pekerjaan suami * Kondisi ketika mengajukan KPR Crosstabulation

			Kondisi ketika mengajukan KPR		Total
			sudah memiliki rumah	belum memiliki rumah	
Pekerjaan suami	Wiraswasta	Count	3	7	10
		% of Total	6.5%	15.2%	21.7%
		Residual	-.7	.7	

	Karyawan swasta	Count	1	3	4
		% of Total	2.2%	6.5%	8.7%
		Residual	-.5	.5	
	pegawai negeri	Count	9	18	27
		% of Total	19.6%	39.1%	58.7%
		Residual	-1.0	1.0	
	BUMN	Count	3	1	4
		% of Total	6.5%	2.2%	8.7%
		Residual	1.5	-1.5	
	ABRI	Count	1	0	1
		% of Total	2.2%	.0%	2.2%
		Residual	.6	-.6	
	Total		Count	17	29
			% of Total	37.0%	63.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	4.796 ^a	4	.309
Likelihood Ratio	5.016	4	.286
Linear-by-Linear Association	2.021	1	.155
N of Valid Cases	46		

a. 7 cells (70.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .37.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.307	.309
N of Valid Cases	46	

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Pekerjaan suami * Kelompok target sasaran	46	51.7%	43	48.3%	89	100.0%

Pekerjaan suami * Kelompok target sasaran Crosstabulation

			Kelompok target sasaran		Total
			ya	tidak	
Pekerjaan suami	wiraswasta	Count	10	0	10
		% of Total	21.7%	.0%	21.7%
		Residual	3.3	-3.3	
	Karyawan swasta	Count	4	0	4
		% of Total	8.7%	.0%	8.7%
		Residual			

		Residual	1.3	-1.3	
	pegawai negeri	Count	16	11	27
		% of Total	34.8%	23.9%	58.7%
		Residual	-2.2	2.2	
	BUMN	Count	1	3	4
		% of Total	2.2%	6.5%	8.7%
		Residual	-1.7	1.7	
	ABRI	Count	0	1	1
		% of Total	.0%	2.2%	2.2%
		Residual	-.7	.7	
Total	Count	31	15	46	
	% of Total	67.4%	32.6%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	12.924 ^a	4	.012
Likelihood Ratio	17.089	4	.002
Linear-by-Linear Association	11.699	1	.001
N of Valid Cases	46		

a. 7 cells (70.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .33.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.468	.012
N of Valid Cases	46	

d. Tingkat pendidikan terhadap ketepatan sasaran

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Pendidikanr suami * Kondisi ketika mengajukan KPR	46	51.7%	43	48.3%	89	100.0%

Pendidikanr suami * Kondisi ketika mengajukan KPR Crosstabulation

			Kondisi ketika mengajukan KPR		Total
			sudah memiliki rumah	belum memiliki rumah	
Pendidikanr suami	SMU	Count	2	7	9
		% of Total	4.3%	15.2%	19.6%
	Sarjana muda	Count	1	5	6
		% of Total	2.2%	10.9%	13.0%
	Sarjana	Count	11	17	28
		% of Total	23.9%	37.0%	60.9%

S2	Count	3	0	3
	% of Total	6.5%	.0%	6.5%
Total	Count	17	29	46
	% of Total	37.0%	63.0%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	7.082 ^a	3	.069
Likelihood Ratio	8.141	3	.043
Linear-by-Linear Association	3.935	1	.047
N of Valid Cases	46		

a. 5 cells (62.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.11.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.365	.069
N of Valid Cases	46	

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Pendidikanr suami * Kelompok target sasaran	46	51.7%	43	48.3%	89	100.0%

Pendidikanr suami * Kelompok target sasaran Crosstabulation

			Kelompok target sasaran		Total
			ya	tidak	
Pendidikanr suami	SMU	Count	11	2	13
		% of Total	23.9%	4.3%	28.3%
		Residual	2.2	-2.2	
	Sarjana muda	Count	4	2	6
		% of Total	8.7%	4.3%	13.0%
		Residual	.0	.0	
	Sarjana	Count	15	11	26
		% of Total	32.6%	23.9%	56.5%
		Residual	-2.5	2.5	
	S2	Count	1	0	1
		% of Total	2.2%	.0%	2.2%
		Residual	.3	-.3	

Total	Count	31	15	46
	% of Total	67.4%	32.6%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	3.353 ^a	3	.340
Likelihood Ratio	3.860	3	.277
Linear-by-Linear Association	1.972	1	.160
N of Valid Cases	46		

a. 5 cells (62.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .33.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.261	.340
N of Valid Cases	46	

e. Jumlah penghuni terhadap ketepatan sasaran subsidi**Case Processing Summary**

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Jumlah penghuni * Kondisi ketika mengajukan KPR	46	51.7%	43	48.3%	89	100.0%

Jumlah penghuni * Kondisi ketika mengajukan KPR Crosstabulation

			Kondisi ketika mengajukan KPR		Total
			sudah memiliki rumah	belum memiliki rumah	
Jumlah penghuni	1-3 orang	Count	1	7	8
		% of Total	2.2%	15.2%	17.4%
		Residual	-2.0	2.0	
	3-6 orang	Count	11	18	29
		% of Total	23.9%	39.1%	63.0%
		Residual	.3	-.3	
	> 6 orang	Count	5	4	9
		% of Total	10.9%	8.7%	19.6%
		Residual	1.7	-1.7	
Total		Count	17	29	46
		% of Total	37.0%	63.0%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
--	-------	----	-----------------------

Pearson Chi-Square	3.402 ^a	2	.183
Likelihood Ratio	3.713	2	.156
Linear-by-Linear Association	3.259	1	.071
N of Valid Cases	46		

a. 2 cells (33.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2.96.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.262	.183
N of Valid Cases	46	

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Jumlah penghuni * Kelompok target sasaran	46	51.7%	43	48.3%	89	100.0%

Jumlah penghuni * Kelompok target sasaran Crosstabulation

			Kelompok target sasaran		Total
			ya	Tidak	
Jumlah penghuni	1-3 orang	Count	5	3	8
		% of Total	10.9%	6.5%	17.4%
		Residual	-.4	.4	
	3-6 orang	Count	22	7	29
		% of Total	47.8%	15.2%	63.0%
		Residual	2.5	-2.5	
	> 6 orang	Count	4	5	9
		% of Total	8.7%	10.9%	19.6%
		Residual	-2.1	2.1	
Total		Count	31	15	46
		% of Total	67.4%	32.6%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	3.191 ^a	2	.203
Likelihood Ratio	3.081	2	.214
Linear-by-Linear Association	.735	1	.391
N of Valid Cases	46		

a. 2 cells (33.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2.61.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.255	.203
N of Valid Cases	46	

RESPONDEN RSH TYPE 36

a. Tingkat penghasilan terhadap ketepatan sasaran

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Penghasilan Keluarga * Kondisi ketika mengajukan KPR	65	60.2%	43	39.8%	108	100.0%

Penghasilan Keluarga * Kondisi ketika mengajukan KPR Crosstabulation

			Kondisi ketika mengajukan KPR		Total
			sudah memiliki rumah	belum memiliki rumah	
Penghasilan Keluarga	Rp. 1.000.000 - Rp. 1.700.000	Count	0	8	8
		% of Total	.0%	12.3%	12.3%
		Residual	-3.1	3.1	
	Rp. 1.700.000 - Rp. 2.500.000	Count	10	24	34
		% of Total	15.4%	36.9%	52.3%
		Residual	-3.1	3.1	
	Rp. 2.500.000 - Rp. 4.500.000	Count	8	8	16
		% of Total	12.3%	12.3%	24.6%
		Residual	1.8	-1.8	
	> Rp. 4.500.000	Count	7	0	7
		% of Total	10.8%	.0%	10.8%
		Residual	4.3	-4.3	

Total	Count	25	40	65
	% of Total	38.5%	61.5%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	18.276 ^a	3	.000
Likelihood Ratio	23.241	3	.000
Linear-by-Linear Association	17.114	1	.000
N of Valid Cases	65		

a. 4 cells (50.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2.69.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.468	.000
N of Valid Cases	65	

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Penghasilan Keluarga * Kelompok target sasaran	65	60.2%	43	39.8%	108	100.0%

Penghasilan Keluarga * Kelompok target sasaran Crosstabulation

			Kelompok target sasaran		Total
			ya	tidak	
Penghasilan Keluarga	Rp. 1.000.000 - Rp. 1.700.000	Count	8	0	8
		% of Total	12.3%	.0%	12.3%
		Residual	2.8	-2.8	
	Rp. 1.700.000 - Rp. 2.500.000	Count	34	0	34
		% of Total	52.3%	.0%	52.3%
		Residual	12.0	-12.0	
	Rp. 2.500.000 - Rp. 4.500.000	Count	0	16	16
		% of Total	.0%	24.6%	24.6%
		Residual	-10.3	10.3	
	> Rp. 4.500.000	Count	0	7	7
		% of Total	.0%	10.8%	10.8%
		Residual	-4.5	4.5	
Total	Count	42	23	65	
	% of Total	64.6%	35.4%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	65.000 ^a	3	.000

Likelihood Ratio	84.473	3	.000
Linear-by-Linear Association	47.702	1	.000
N of Valid Cases	65		

a. 3 cells (37.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2.48.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.707	.000
N of Valid Cases	65	

b. Tingkat usia terhadap ketepatan sasaran

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Usia * Kondisi ketika mengajukan KPR	65	60.2%	43	39.8%	108	100.0%

Usia * Kondisi ketika mengajukan KPR Crosstabulation

			Kondisi ketika mengajukan KPR		Total
			sudah memiliki rumah	belum memiliki rumah	
Usia	31-40 tahun	Count	9	23	32
		% of Total	13.8%	35.4%	49.2%
		Residual	-3.3	3.3	
	41-50 tahun	Count	15	15	30
		% of Total	23.1%	23.1%	46.2%
		Residual	3.5	-3.5	
	>51 tahun	Count	1	2	3
		% of Total	1.5%	3.1%	4.6%
		Residual	-.2	.2	
Total		Count	25	40	65
		% of Total	38.5%	61.5%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	3.165 ^a	2	.205
Likelihood Ratio	3.184	2	.204
Linear-by-Linear Association	1.876	1	.171
N of Valid Cases	65		

a. 2 cells (33.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.15.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.215	.205
N of Valid Cases	65	

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Usia * Kelompok target sasaran	65	60.2%	43	39.8%	108	100.0%

Usia * Kelompok target sasaran Crosstabulation

			Kelompok target sasaran		Total
			ya	tidak	
Usia	31-40 tahun	Count	23	9	32
		% of Total	35.4%	13.8%	49.2%
		Residual	2.3	-2.3	
	41-50 tahun	Count	17	13	30
		% of Total	26.2%	20.0%	46.2%
		Residual	-2.4	2.4	
	>51 tahun	Count	2	1	3
		% of Total	3.1%	1.5%	4.6%
		Residual	.1	.0	
Total	Count	42	23	65	
	% of Total	64.6%	35.4%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	1.572 ^a	2	.456
Likelihood Ratio	1.576	2	.455
Linear-by-Linear Association	.998	1	.318
N of Valid Cases	65		

a. 2 cells (33.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.06.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.154	.456
N of Valid Cases	65	

c. Tingkat pekerjaan terhadap ketepatan sasaran

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Pekerjaan suami * Kondisi ketika mengajukan KPR	65	60.2%	43	39.8%	108	100.0%

Pekerjaan suami * Kondisi ketika mengajukan KPR Crosstabulation

			Kondisi ketika mengajukan KPR		Total
			sudah memiliki rumah	belum memiliki rumah	
Pekerjaan suami	Wiraswasta	Count	6	6	12
		% of Total	9.2%	9.2%	18.5%
		Residual	1.4	-1.4	
	Karyawan swasta	Count	2	9	11
		% of Total	3.1%	13.8%	16.9%
		Residual	-2.2	2.2	
	pegawai negeri	Count	10	23	33
		% of Total	15.4%	35.4%	50.8%
		Residual	-2.7	2.7	
	BUMN	Count	4	0	4
		% of Total	6.2%	.0%	6.2%
		Residual	2.5	-2.5	
	ABRI	Count	3	2	5
		% of Total	4.6%	3.1%	7.7%
		Residual	1.1	-1.1	
Total	Count	25	40	65	
	% of Total	38.5%	61.5%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	10.894 ^a	4	.028
Likelihood Ratio	12.334	4	.015
Linear-by-Linear Association	.907	1	.341
N of Valid Cases	65		

a. 6 cells (60.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.54.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
--	-------	--------------

Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	.379	.028
N of Valid Cases		65	

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Pekerjaan suami * Kelompok target sasaran	65	60.2%	43	39.8%	108	100.0%

Pekerjaan suami * Kelompok target sasaran Crosstabulation

			Kelompok target sasaran		Total
			ya	tidak	
Pekerjaan suami	Wiraswasta	Count	6	6	12
		% of Total	9.2%	9.2%	18.5%
		Residual	-1.8	1.8	
	Karyawan swasta	Count	9	2	11
		% of Total	13.8%	3.1%	16.9%
		Residual	1.9	-1.9	
	pegawai negeri	Count	27	6	33
		% of Total	41.5%	9.2%	50.8%
		Residual	5.7	-5.7	
	BUMN	Count	0	4	4
		% of Total	.0%	6.2%	6.2%
		Residual	-2.6	2.6	
	ABRI	Count	0	5	5
		% of Total	.0%	7.7%	7.7%
		Residual	-3.2	3.2	
Total	Count	42	23	65	
	% of Total	64.6%	35.4%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	Df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	23.251 ^a	4	.000
Likelihood Ratio	26.114	4	.000
Linear-by-Linear Association	3.120	1	.077
N of Valid Cases	65		

Pekerjaan suami * Kelompok target sasaran Crosstabulation

			Kelompok target sasaran		Total
			ya	tidak	
Pekerjaan suami	Wiraswasta	Count	6	6	12
		% of Total	9.2%	9.2%	18.5%
		Residual	-1.8	1.8	
	Karyawan swasta	Count	9	2	11
		% of Total	13.8%	3.1%	16.9%
		Residual	1.9	-1.9	
	pegawai negeri	Count	27	6	33
		% of Total	41.5%	9.2%	50.8%
		Residual	5.7	-5.7	
	BUMN	Count	0	4	4
		% of Total	.0%	6.2%	6.2%
		Residual	-2.6	2.6	
	ABRI	Count	0	5	5
		% of Total	.0%	7.7%	7.7%
		Residual	-3.2	3.2	
Total		Count	42	23	65

a. 6 cells (60.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.42.

Symmetric Measures

		Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	.513	.000
N of Valid Cases		65	

d. Tingkat pendidikan terhadap ketepatan sasaran

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Pendidikanr suami * Kondisi ketika mengajukan KPR	65	60.2%	43	39.8%	108	100.0%

Pendidikan suami * Kondisi ketika mengajukan KPR Crosstabulation

			Kondisi ketika mengajukan KPR		Total
			sudah memiliki rumah	belum memiliki rumah	
Pendidikanr suami	SMU	Count	5	10	15
		% of Total	7.7%	15.4%	23.1%
		Residual	-.8	.8	
	Sarjana muda	Count	0	7	7
		% of Total	.0%	10.8%	10.8%
		Residual	-2.7	2.7	
	Sarjana	Count	15	21	36
		% of Total	23.1%	32.3%	55.4%
		Residual	1.2	-1.2	
	S2	Count	5	2	7
		% of Total	7.7%	3.1%	10.8%
		Residual	2.3	-2.3	
Total		Count	25	40	65
		% of Total	38.5%	61.5%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	7.912 ^a	3	.048
Likelihood Ratio	10.243	3	.017

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Pendidikan suami * Kelompok target sasaran	65	60.2%	43	39.8%	108	100.0%

Pendidikanr suami * Kelompok target sasaran Crosstabulation

			Kelompok target sasaran		Total
			ya	Tidak	
Pendidikanr suami	SMU	Count	11	4	15
		% of Total	16.9%	6.2%	23.1%
		Residual	1.3	-1.3	
	Sarjana muda	Count	6	1	7
		% of Total	9.2%	1.5%	10.8%
		Residual	1.5	-1.5	
	Sarjana	Count	24	12	36
		% of Total	36.9%	18.5%	55.4%
		Residual	.7	-.7	
	S2	Count	1	6	7
		% of Total	1.5%	9.2%	10.8%
		Residual	-3.5	3.5	
Total		Count	42	23	65
		% of Total	64.6%	35.4%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	9.683 ^a	3	.021
Likelihood Ratio	9.764	3	.021
Linear-by-Linear Association	4.152	1	.042
N of Valid Cases	65		

a. 4 cells (50.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2.48.

Symmetric Measures

		Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	.360	.021
N of Valid Cases		65	

e. Tingkat jumlah penghuni terhadap ketepatan sasaran

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Jumlah penghuni * Kondisi ketika mengajukan KPR	65	60.2%	43	39.8%	108	100.0%

Jumlah penghuni * Kondisi ketika mengajukan KPR Crosstabulation

			Kondisi ketika mengajukan KPR		Total
			sudah memiliki rumah	belum memiliki rumah	
Jumlah penghuni	1	Count	1	2	3
		% of Total	1.5%	3.1%	4.6%
		Residual	-.2	.2	
	2	Count	21	34	55
		% of Total	32.3%	52.3%	84.6%
		Residual	-.2	.2	
	3	Count	3	4	7
		% of Total	4.6%	6.2%	10.8%
		Residual	.3	-.3	
Total	Count	25	40	65	
	% of Total	38.5%	61.5%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	.092 ^a	2	.955
Likelihood Ratio	.092	2	.955
Linear-by-Linear Association	.091	1	.763
N of Valid Cases	65		

a. 4 cells (66.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.15.

Symmetric Measures

		Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	.038	.955
N of Valid Cases		65	

Case Processing Summary

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Jumlah penghuni * Kelompok target sasaran	65	60.2%	43	39.8%	108	100.0%

Jumlah penghuni * Kelompok target sasaran Crosstabulation

			Kelompok target sasaran		Total
			ya	tidak	
Jumlah penghuni	1	Count	2	1	3
		% of Total	3.1%	1.5%	4.6%
		Residual	.1	.0	
	2	Count	35	20	55
		% of Total	53.8%	30.8%	84.6%
		Residual	-.5	.5	
	3	Count	5	2	7
		% of Total	7.7%	3.1%	10.8%
		Residual	.5	-.5	
Total	Count	42	23	65	
	% of Total	64.6%	35.4%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	.171 ^a	2	.918
Likelihood Ratio	.176	2	.916
Linear-by-Linear Association	.076	1	.783
N of Valid Cases	65		

a. 4 cells (66.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.06.

Symmetric Measures

		Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	.051	.918
N of Valid Cases		65	